

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

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



Visokošolski program Geodezija,  
Smer za prostorsko informatiko

Kandidatka:

**Anita Gomboc**

**Analiza modela stanovanjskih hiš v SV delu  
Slovenije za potrebe množičnega vrednotenja  
nepremičnin**

**Diplomska naloga št.: 250**

**Mentor:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 11. 2. 2008

## **STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisana **ANITA GOMBOC** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:  
**»ANALIZA MODELA STANOVANJSKIH HIŠ V SV DELU SLOVENIJE ZA  
POTREBE MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN«.**

Izjavljam, da prenašam vse materialne avtorske pravice v zvezi z diplomsko nalogo na UL,  
Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo

(podpis)

Dobrovnik, \_\_\_\_\_

-----

## **IZJAVE O PREGLEDU NALOGE**

Nalogo so si ogledali učitelji prostorske smeri:

## **BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

**UDK:** 332.6:332.81(497.4)(043.2)

**Avtor:** Anita Gomboc

**Mentor:** izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

**Naslov:** Analiza modela stanovanjskih hiš v SV delu Slovenije za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin

**Obseg in oprema:** 78 str., 67 pregl., 7 graf., 17 sl., 2 en.

**Ključne besede:** vrednotenje nepremičnin, množično vrednotenje nepremičnin, model, SV Slovenija, stanovanjska hiša

### **Izveček:**

V diplomski nalogi je na podlagi analize trga nepremičnin analiziran model stanovanjskih hiš za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji. Analiza trga nepremičnin vključuje območje SV Slovenije. Izdelana je tudi primerjava trga nepremičnin v sosednji Avstriji, na Madžarskem in na Hrvaškem in primerjava oglasnih vrednosti modela stanovanjskih hiš s pridobljenimi vrednostmi iz relacijske tabele.

## **BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 332.6:332.81(497.4)(043.2)

**Author:** Anita Gomboc

**Supervisor:** Assoc. Prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

**Title:** Analysis of residential building model in the NE Slovenia for the real estate mass appraisal purposes

**Notes:** 78 p., 67 tab., 7 gr., 17 fig., 2 eq.

**Key words:** real estate appraisal, real estate mass appraisal buildings, model, NE Slovenia, residential building

### **Abstract:**

The thesis at hand aims at analysing the model of residential houses for the purposes of mass evaluation of real estate in the Republic of Slovenia on grounds of the analysis of the real estate market. The analysis of the real estate market involves the area of northeast Slovenia. An elaborate analysis of the real estate market in the neighbouring countries (Austria, Hungary and Slovenia) is additionally included. Furthermore, there is a comparison made between the advertised values of the residential houses model with the acquired values from the table of relations.

## ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač, ki si je ob svojem prepolnem urniku, vedno vzela čas za strokovno svetovanje, potrpežljivost in spodbudo. Pristrčna hvala Območni Geodetski Upravi Murska Sobota, posebej še Jožeku Žnidariču za trud in pomoč, ki mi jo je nudil v času pripravljanja te diplomske naloge. Posebna zahvala tudi domačim, ki so mi v vseh teh letih študija stali ob strani, me finančno in moralno podpirali ter me z zgledi in besedami usmerjali po pravi poti. Hvala tudi vsem sorodnikom, prijateljem in znancem, ki so mi na kakršenkoli način stali ob strani na poti do diplomske naloge.

**KAZALO VSEBINE**

<b>1</b>	<b>UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>NAMEN IN CILJI NALOGE.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>OBRAVNAVANO OBMOČJE .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Obravnvano območje v Sloveniji .....</b>	<b>8</b>
<b>3.2</b>	<b>Obravnvano območje na Hrvaškem .....</b>	<b>10</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Varaždinska županija.....</b>	<b>10</b>
<b>3.2.2</b>	<b>Međimurska županija .....</b>	<b>11</b>
<b>3.3</b>	<b>Obravnvano območje v Avstriji .....</b>	<b>12</b>
<b>3.4</b>	<b>Obravnvano območje na Madžarskem.....</b>	<b>13</b>
<b>3.4.1</b>	<b>Železna županija .....</b>	<b>13</b>
<b>3.4.1.1</b>	<b>Mikroregija Óriszentpéter .....</b>	<b>13</b>
<b>3.4.1.2</b>	<b>Mikroregija Szentgotthárd .....</b>	<b>14</b>
<b>3.5</b>	<b>Županija Zala ali Zalska županija .....</b>	<b>16</b>
<b>3.5.1</b>	<b>Regija Lenti.....</b>	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>ČAS OBRAVNAVE, VALUTA IN VIRI PODATKOV .....</b>	<b>17</b>
<b>4.1</b>	<b>Čas obravnave.....</b>	<b>17</b>
<b>4.2</b>	<b>Valuta.....</b>	<b>17</b>
<b>4.3</b>	<b>Viri podatkov .....</b>	<b>17</b>
<b>4.4</b>	<b>Metoda dela.....</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>OPREDELITEV NEKATERIH TEMELJNIH POJMOV IZ PREGLEDNIC ....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>ANALIZA OGLAŠEVANIH CEN STANOVANJSKIH HIŠ NA OBMOČJU PREKMURJA IN DELA PODRAVSKE REGIJE .....</b>	<b>27</b>
<b>6.1</b>	<b>Priprava podatkov .....</b>	<b>27</b>
<b>6.2</b>	<b>Rezultati analize podatkov .....</b>	<b>29</b>
<b>6.2.1</b>	<b>Rezultati analize podatkov skupaj za Prekmurje in del Podravske regije .....</b>	<b>29</b>
<b>6.3</b>	<b>Rezultati analize podatkov po vrednostnih conah za Prekmurje in del Podravske regije</b>	<b>30</b>



<b>7</b>	<b>ANALIZA NEPREMIČNINSKIH PODATKOV IZ URADNIH EVIDENC NA OBMOČJU PREKMURJA IN DELA PODRAVSKE REGIJE .....</b>	<b>47</b>
7.1	Priprava podatkov .....	47
7.2	Rezultati analize podatkov .....	48
<b>8</b>	<b>PRIMERJAVA MED OGLAŠEVANIMI CENAMI STANOVANJSKIH HIŠ IN NEPREMIČNINSKIH PODATKOV IZ URADNIH EVIDENC.....</b>	<b>49</b>
8.1	Primerjava med oglaševanimi povprečnimi cenami stanovanjskih hiš v EUR in povprečnimi cenami nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc za območje Prekmurja in dela Podravske regije .....	49
8.2	Primerjava med oglaševanimi povprečnimi cenami stanovanjskih hiš v EUR/m <sup>2</sup> in nepremičninskimi podatki iz uradnih evidenc za območje Prekmurja in dela Podravske regije	50
8.3	Primerjava med povprečnim letom oglaševanih stanovanjskih hiš in povprečnim letom nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc za območje Prekmurja in dela Podravske regije	51
8.4	Primerjava med povprečno površino zemljišča oglaševanih stanovanjskih hiš in povprečno površino zemljišča nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc za območje Prekmurja in dela Podravske regije .....	52
<b>9</b>	<b>PRIMERJAVA MED OGLAŠEVANIMI CENAMI STANOVANJSKIH HIŠ IN »PRIREJENIMI VREDNOSTMI« PO GURS.....</b>	<b>53</b>
9.1	Priprava podatkov .....	53
9.2	Primerjava med oglaševanimi cenami stanovanjskih hiš in vrednostnimi ravnmi.....	55
9.3	Vrednost oglaševanih stanovanjskih hiš po relacijski preglednici za stanovanjske hiše za vrednostne cone od 1 do 20 .....	56
9.4	Rezultati analize .....	60
<b>10</b>	<b>PRIMERJAVA OGLAŠEVANIH CEN STANOVANJSKIH HIŠ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU S CENAMI NA SOSEDNJIH OBMOČJIH V AVSTRIJI, HRVAŠKEM IN NA MADŽARSKEM .....</b>	<b>61</b>
10.1	Razvrstitev oglaševanih hiš po vrstah .....	61
10.1.1	Oglaševane stanovanjske hiše za Slovenijo .....	61
10.1.1.1	Individualne hiše .....	61
10.1.1.2	Dvojček.....	62
10.1.1.3	Vrstna hiša .....	62

<b>10.1.2</b>	<b>Stanovanjske hiše na območju Madžarske.....</b>	<b>64</b>
<b>10.1.3</b>	<b>Stanovanjske hiše na območju Avstrije .....</b>	<b>66</b>
<b>10.1.4</b>	<b>Stanovanjske hiše na območju Hrvaške.....</b>	<b>68</b>
<b>10.2</b>	<b>Primerjava cen stanovanjskih hiš v SV delu Slovenije s cenami v Avstriji, Hrvaškem in na Madžarskem .....</b>	<b>70</b>
<b>11</b>	<b>ZAKLJUČNE UGOTOVITVE .....</b>	<b>76</b>
<b>VIRI</b> .....		<b>78</b>
<b>PRILOGE</b>		

**KAZALO PREGLEDNIC**

Preglednica 1: Stat. podatki po občinah o površini, prebivalstvu in brezposelnosti.....	9
Preglednica 2: Občine po površini in prebivalstvu .....	14
Preglednica 3: Statistični podatki mikroregije Szentgotthárd o površini, številu in gostoti prebivalstva .....	15
Preglednica 4: Primer zbranih podatkov o oglaševanih stanovanjskih hišah v Prekmurju in delu Podravske regije (glej prilogo 1).....	28
Preglednica 5: Osnovne statistike o oglaševanih stanovanjskih hišah na območju Prekmurja in dela Podravske regije – 1. del .....	29
Preglednica 6: Osnovne statistike o oglaševanih stanovanjskih hišah na območju Prekmurja in dela Podravske regije – 2. del .....	29
Preglednica 7: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 1. cono.....	30
Preglednica 8: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 1. cono – 1. del .....	30
Preglednica 9: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 1. cono – 2. del .....	30
Preglednica 10: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 2. cono.....	31
Preglednica 11: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 2. cono – 1. del .....	31
Preglednica 12: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 2. cono – 2. del .....	32
Preglednica 13: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 3. cono.....	33
Preglednica 14: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 3. cono – 1. del .....	34
Preglednica 15: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 3. cono – 2. del .....	34
Preglednica 16: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 4. cono.....	34
Preglednica 17: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 4. cono – 1. del .....	35
Preglednica 18: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 4. cono – 2. del .....	35
Preglednica 19: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 5. cono – 1. del .....	36
Preglednica 20: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 5. cono – 2. del .....	37
Preglednica 21: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 6. cono.....	37
Preglednica 22: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 6. cono – 1. del .....	37
Preglednica 23: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 6. cono – 2. del .....	38
Preglednica 24: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 7. cono.....	38
Preglednica 25: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 7. cono – 1. del .....	38
Preglednica 26: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 7. cono – 2. del .....	39

Preglednica 27: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 9. cono .....	39
Preglednica 28: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 9. cono – 1. del.....	39
Preglednica 29: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 9. cono – 2. del.....	40
Preglednica 30: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 10. cono .....	40
Preglednica 31: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 10. cono – 1. del.....	40
Preglednica 32: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 10. cono – 2. del.....	41
Preglednica 33: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 11. cono .....	41
Preglednica 34: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 11. cono – 1. del.....	41
Preglednica 35: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 11. cono – 2. del.....	42
Preglednica 36: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 12. cono .....	42
Preglednica 37: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 12. cono – 1. del.....	42
Preglednica 38: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 12. cono – 2. del.....	43
Preglednica 39: Preglednica osnovnih statističnih podatkov o oglaševanih stanovanjskih hišah med vrednostnimi conami .....	44
Preglednica 40: Oglaševane povprečne cene stanovanjskih hiš po vrednostnih conah .....	45
Preglednica 41: Preglednica podatkov iz uradnih evidenc stanovanjskih hiš na cenovnem območju .....	47
Preglednica 42: Osnovne statistike nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc za stanovanjske hiše na območju Prekmurja in dela Podravske regije – 1. del .....	48
Preglednica 43: Osnovne statistike nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc za stanovanjske hiše na območju Prekmurja in dela Podravske regije – 2. del .....	48
Preglednica 44: Preglednica odstopanja oglaševanih stanovanjskih hiš nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc.....	49
Preglednica 45: Preglednica vrednostnih ravni za stanovanjske hiše.....	53
Preglednica 46: Relacijska preglednica za stanovanjske hiše za vrednostne cone od 1 do 20.. .....	54
Preglednica 47: Primer dobljenih vrednosti stanovanjskih hiš po relacijski preglednici .....	56
Preglednica 48: Preglednica obravnavanih stanovanjskih hiš na območju Prekmurja in dela Podravske regije z izračunanim razmerjem R .....	57
Preglednica 49: Primer podatkov o oglaševanih stanovanjskih hiš v Prekmurju in delu Podravske regije (podrobneje v prilogi 1) .....	61

Preglednica 50: Preglednica podatkov o oglaševanih hišah dvojček v Prekmurju in delu Podravske regije (podrobneje v prilogi 1).....	62
Preglednica 51: Preglednica podatkov o oglaševanih vrstnih hišah v Prekmurju in delu Podravske regije (podrobneje v prilogi 1).....	62
Preglednica 52: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš na območju Prekmurja in dela Podravske regije – 1. del .....	62
Preglednica 53: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš na območju Prekmurja in dela Podravske regije – 2. del .....	63
Preglednica 54: Primer podatkov o oglaševanih stanovanjskih hiš na območju Madžarske (podrobneje v prilogi 2) .....	64
Preglednica 55: Izračun osnovnih statistik stanovanjskih hiš na območju Madžarske – 1. del .....	64
Preglednica 56: Izračun osnovnih statistik stanovanjskih hiš na območju Madžarske – 2. del .....	65
Preglednica 57: Primer podatkov o oglaševanih stanovanjskih hiš na območju Avstrije (glej prilogo 3).....	66
Preglednica 58: Osnovne statistike stanovanjskih hiš na območju Avstrije – 1. del .....	66
Preglednica 59: Osnovne statistike stanovanjskih hiš na območju Avstrije – 2. del .....	67
Preglednica 60: Primer podatkov o oglaševanih stanovanjskih hiš na območju Hrvaške (glej prilogo 4).....	68
Preglednica 61: Osnovne statistike stanovanjskih hiš na območju Hrvaške – 1. del.....	68
Preglednica 62: Osnovne statistike stanovanjskih hiš na območju Hrvaške – 2. del.....	69
Preglednica 63: Preglednica števila oglaševanih stanovanjskih hiš v SV Sloveniji, v Avstriji, Hrvaškem in na Madžarskem.....	70
Preglednica 64: Primerjava povprečnih cen stanovanjskih hiš v EUR na območju Slovenije, Avstrije, Madžarske in Hrvaške.....	71
Preglednica 65: Primerjava povprečne cene stanovanjskih hiš v EUR/m <sup>2</sup> na območju Slovenije, Avstrije, Madžarske in Hrvaške.....	72
Preglednica 66: Primerjava povprečne uporabne površine stanovanjskih hiš na območju Slovenije, Avstrije, Madžarske in Hrvaške.....	73
Preglednica 67: Primerjava povprečne površine zemljišča stanovanjskih hiš na območju Slovenije, Avstrije, Madžarske in Hrvaške.....	74

## KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Število stanovanjskih hiš po vrednostnih conah .....	45
Grafikon 2: Povprečne oglaševane cene stanovanjskih hiš v EUR.....	46
Grafikon 3: Povprečne oglaševane cene stanovanjskih hiš v EUR/m <sup>2</sup> .....	46
Grafikon 4: Prikaz oglaševanih povprečnih cen stanovanjskih hiš v EUR in povprečnih cen nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc za območje Prekmurja in dela Podravske regije .....	49
Grafikon 5: Prikaz oglaševanih povprečnih cen stanovanjskih hiš v EUR/m <sup>2</sup> in nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc za območje Prekmurja in dela Podravske regije .....	50
Grafikon 6: Prikaz povprečnega leta izgradnje oglaševanih stanovanjskih hiš in nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc za območje Prekmurja in dela Podravske regije .....	51
Grafikon 7: Prikaz povprečne površine zemljišča stanovanjskih hiš in nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc za območje Prekmurja in dela Podravske regije .....	52

**KAZALO SLIK**

Slika 1: Občine Murska Sobota - Ptuj.....	8
Slika 2: Območje varaždinske županije.....	10
Slika 3: Območje međimuske županije.....	11
Slika 4: Del območja avstrijske Štajerske.....	12
Slika 5: Območje mikroregije Óriszentpéter.....	13
Slika 6: Območje mikroregije Szentgotthárd.....	14
Slika 7: Območje regije Lenti.....	16
Slika 8: Cenovna območja za stanovanjske hiše.....	20
Slika 9: Karta vrednostnih con.....	21
Slika 10: Gauss-Krugerjev koordinatni sistem.....	23
Slika 11: Grafični prikaz števila in lokacije oglaševanih stanovanjskih hiš na območju Prekmurja in dela Podravske regije.....	27
Slika 12: Grafični prikaz števila in lokacije oglaševanih stanovanjskih hiš v SV delu Slovenije in sosednjih območjih v Avstriji, Hrvaškem in na Madžarskem.....	70
Slika 13: Grafični prikaz povprečnih cen stanovanjskih hiš v EUR na območju Slovenije, Avstrije, Madžarske in Hrvaške.....	71
Slika 14: Grafični prikaz povprečnih cen stanovanjskih hiš v EUR/m <sup>2</sup> na območju Slovenije, Avstrije, Madžarske in Hrvaške.....	72
Slika 15: Grafični prikaz povprečne uporabne površine stanovanjskih hiš na območju Slovenije, Avstrije, Madžarske in Hrvaške.....	73
Slika 16: Grafični prikaz povprečne površine zemljišča na območju Slovenije, Avstrije, Madžarske in Hrvaške.....	74
Slika 17: Grafični prikaz povprečni starosti stanovanjskih hiš na območju Slovenije, Avstrije, Madžarske in Hrvaške.....	75

## 1 UVOD

Stvarno pravni zakonik opredeljuje pojem nepremičnine kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami, torej z vsem kar je z njim trdno in trajno spojeno. Vse druge stvari pojmuje kot premičnine. (SPZ, 2004: 18. člen). Nepremičnine so torej stvari, ki jih brez poškodb njihove tvarine v prostoru ne moremo premakniti.

Ponudba na trgu nepremičnin je fizično omejena, ker je prostor naravna dobrina. Preko različnih predpisov in zakonodaje je strogo reguliran s strani države. Zaradi raznolikosti nepremičnin, glede na namembnost je nepremičninski trg tudi izredno heterogen (raznolik). Trge nepremičnin lahko razdelimo na:

- trg stanovanjskih nepremičnin,
- trg poslovnih nepremičnin,
- trg industrijskih nepremičnin,
- trg kmetijskih nepremičnin,
- trg nepremičnin s posebnim namenom,
- in druge.

Glede na značilnosti nepremičnin, se po trgih razlikujejo tudi cene le-teh. Na slovenskem nepremičninskem trgu se trgovanje močno razlikuje glede na območje, v katerem je nepremičnina. Povpraševanje po nepremičninah je razumljivo največje v urbanih središčih, čemur je primerna tudi cena nepremičnine v teh območjih.

V splošnem ločimo vrednotenje na posamično in množično. V obeh primerih je analiza trga nepremičnin pomembna za vrednotenje. V nalogi se bomo ukvarjali predvsem z množičnim vrednotenjem nepremičnin.

Množično vrednotenje je proces vrednotenja večjega števila nepremičnin z uporabo standardiziranih metod, razpoložljivih podatkov in statističnega testiranja. Prvi korak pri oblikovanju modela je kategorizacija nepremičnin glede na vrsto uporabe. Razlogi za to so pomanjkanje podatkov o tržnih transakcijah. Naslednji korak je statistična ocena vpliva dejavnikov na vrednost nepremičnine z različnimi karakteristikami. Na različne tipe



nepremičnin vplivajo različni specifični dejavniki, najpomembnejši med njimi pa so: lokacija, velikost, starost, vzdrževanje in kakovost stavbe. Nazadnje se za vso državo opredelijo prostorska območja ali cone, kjer se za vsako kategorijo nepremičnin izračuna vrednost izhodiščnega (tipičnega) objekta. Postopek množičnega vrednotenja temelji na dveh metodah: na postopku generalnega vrednotenja nepremičnin in postopku pripisa vrednosti. Množično se vrednoti v določenih časovnih obdobjih zaradi sprememb cen in/ali fizičnih lastnosti nepremičnin. Pripis vrednosti nepremičnin se navadno izvede enkrat letno. Sam proces ocenjevanja pa se lahko izvaja nepretrgano.

## **2 NAMEN IN CILJI NALOGE**

Namen diplomske naloge je analizirati razliko med oglasnimi cenami nepremičnin in nepremičninskimi podatki iz uradnih evidenc na območju Prekmurja in dela Podravske regije, analizirati razliko med oglasnimi cenami nepremičnin in »prirejenimi vrednostmi po GURS« ter primerjati oglasne cene nepremičnin na obravnavanem območju s cenami na sosednjih območjih v Avstriji, Hrvaškem in na Madžarskem.

### 3 OBRAVNAVANO OBMOČJE

Obravnvano območje obsega v Sloveniji obsega Prekmurje in del Podravske regije, sem spadajo občine:

- Apače
- Beltinci
- Cankova
- Cerkljenjak
- Cirkulane
- Črenšovci
- Destrnik
- Dobrovnik
- Dornava
- Gorišnica
- Gornja Radgona
- Gornji Petrovci
- Grad
- Hajdina
- Hodoš
- Juršinci
- Kidričevo
- Kobilje
- Križevci
- Kuzma
- Lendava
- Ljutomer
- Majšperk
- Markovci
- Moravske Toplice
- Murska Sobota
- Odranci

- Ormož
- Podlehnik
- Ptuj
- Puconci
- Radenci
- Razkrižje
- Rogašovci
- Središče ob Dravi
- Sveti Andraž v Slovenskih Goricah
- Sveti Jurij
- Sveti Tomaž
- Šalovci
- Tišina
- Trnovska vas
- Turnišče
- Velika Polana
- Veržej
- Videm
- Zavrč in Žetale.

Obravnavano območje v Avstriji obsega 4 regije, Deutschlandsberg z občinami: Soboth, Eibiswald, Schwanberg, Polfing, Preding, Sveti Peter in Wettmannstätten, Lipnico, ki obsega: Wildon, Arnfels, Gamlitz, Großklein, Gralla, Heimschuh, Spielfeld, Stocking, Tillmitsch, Wagna in Strass, Radkersburg obsega: Gosdorf, Halbenrain, Straden, Klöch, Mureck in Tieschen, ter Feldbach:

- Bad Gleichenberg
- Trautmannsdorf
- Bairisch Kölldorf
- Aigen
- Krusdorf
- Neuhaus.

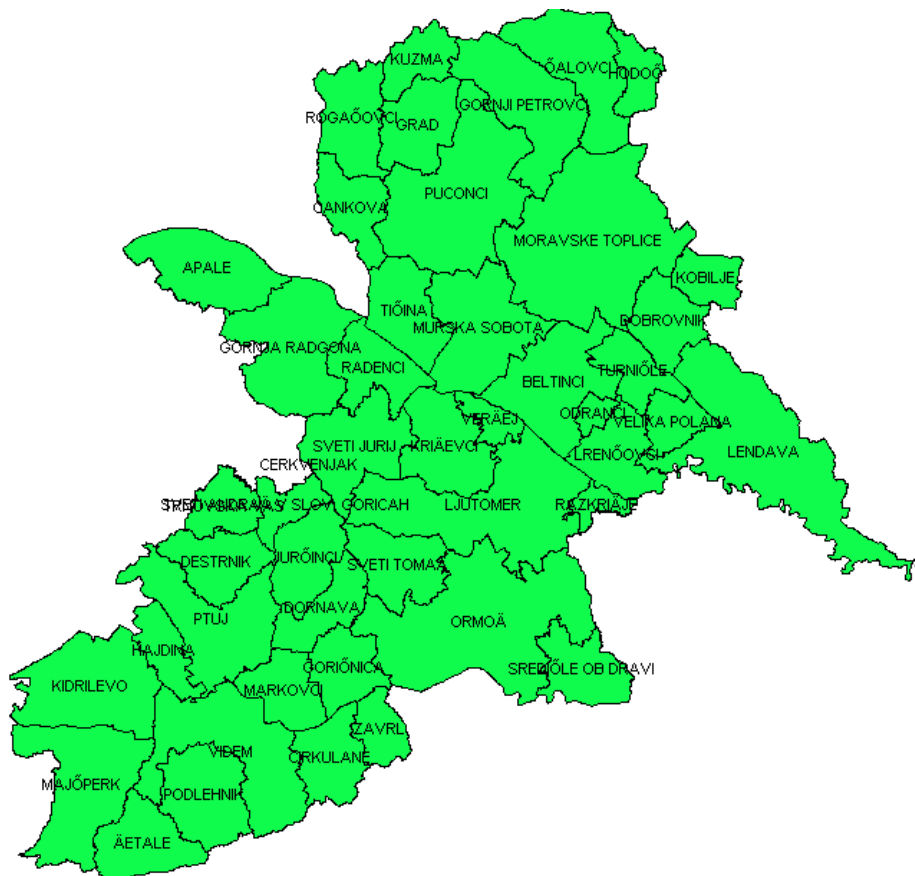
Obravnavano območje na Hrvaškem obsega Varaždinsko županijo, sem spada 6 večjih mest: Varaždin, Ivanec, Lepoglava, Ludbreg, Novi Marof in Varaždinske Toplice ter 22 občin: Bednja, Beretinec, Breznica, Breznički Hum, Cestica, Donja Voća, Donji Martijanec, Gornji Kneginec, Jalžabet, Klenovnik, Ljubeščica, Mali Bukovec, Maruševec, Petrijanec, Sračinec, Sv. Đurđ, Sveti Ilija, Trnovec Bartolovečki, Veliki Bukovec, Vidovec, Vinica in Visoko ter Medžimursko županijo, ki ima 3 večja mesta (Prelog, Mursko Središče in Čakovec) in 22 občin: Belica, Dekanovec, Domašinec, Donja Dubrava, Donji Kraljevec, Donji Vidovec, Goričan, Gornji Mihaljevec, Kotoriba, Mala Subotica, Nedelišče, Orehovica, Podturen, Pribislavec, Selnica, Strahoninec, Sveta Marija, Sveti Juraj na Bregu, Sveti Martin na Muri, Šenkovec, Štrigova in Vratišinec.

Obravnavano območje na Madžarskem obsega dve županiji: Županija Vas oz. Železna županija. V županiji Vas sta obravnavani: mikroregija Óriszentpéter, kamor spadajo naslednje občine: Bajánsénye, Ispánk, Kondorfa, Pankasz, Velemér, Felsőjánosfa, Ivánc, Magyarszombatfa, Szaknyér, Viszák, Felsőmarác, Kercaszomor, Nagyrákos, Szalafő, Hegyhátszentjakab, Kerkáskápolna, Órimagyarósd, Szatta, Hegyhátszentmárton, Kistrákos, Óriszentpéter in Szőce ter mikroregija Szentgotthárd s petnajstimi občinami, to so:

- Alsószölnök
- Kétvölgy
- Rátót
- Apátistvánfalva
- Magyarlak
- Rönök
- Csörötnek
- Nemesmedves
- Szakonyfalu
- Felsőszölnök
- Orfalu
- Szentgotthárd
- Gasztony
- Rábagyarmat
- Vasszentmihály.

Obravnavano območje v zalski županiji pa obsega mikroregijo Lenti z občinami: Alsószenterzsébet, Csertalajos, Gáborjánháza, Kálócfa, Kerkateskánd, Lendvajakabfa, Mikekarácsonyfa, Pórszombat, Resznek, Szilvagy, Zebecke, Baglad, Cesztreg, Gosztola, Kányavár, Kissziget, Lenti, Nemesnép, Pördefölde, Szécsisziget, Tormafölde, Barlahida, Csömödér, Gutorfölde, Kerkabarabás, Kozmadombja, Lovászi, Nova, Pusztaapáti, Szentgyörgyvölgy, Tornyiszentmiklós, Belsősárd, Dobri, Hernyék, Kerkafalva, Külsősárd, Magyarföld, Ortaháza, Ramocsa, Szentpéterfölde, Zalabaksa, Bödeháza, Felsőszenterzsébet, Iklódbördőce, Kerkakutas, Lendvadedes, Márokföld, Páka, Rédic, Szijártóháza in Zalasombatfa.

### 3.1 Obravnavano območje v Sloveniji



Slika 1: Občine Murska Sobota - Ptuj

(Vir: Geodetska uprava Murska Sobota)

Obravnavano območje v Sloveniji obsega območno geodetsko upravo Murska Sobota –Ptuj. Prekmurje je nižinska pokrajina v skrajnem severovzhodnem delu Slovenije ob meji z Avstrijo in Madžarsko, na levem bregu reke Mure, po kateri je tudi dobila ime. Večji mesti pa sta Murska Sobota in Lendava. Obravnavanemu območju pripada še Ljutomer, ki leži na severovzhodnem predelu Slovenskih goric. Ormož, ki je del Prlekije, Gornja Radgona ter Ptuj. Na celotni površini 2220.9 km<sup>2</sup> je 206.260 prebivalcev, od tega 82.637 delovno aktivnega prebivalstva, 19.430 brezposelnih oseb ter 67.787 gospodinjstev. Omenjeni predel obsega 47 občin.

Preglednica 1: Stat. podatki po občinah o površini, prebivalstvu in brezposelnosti

	površina v km <sup>2</sup>	prebivalstvo - skupaj	brezposelne osebe
Apače	53,5	3715	451
Beltinci	62,2	8256	673
Cankova	30,6	2067	236
Cerkvenjak	24,5	2046	190
Cirkulane	32,1	2078	238
Črenšovci	33,7	4080	462
Destnik	34,4	2496	245
Dobrovnik/Dobronak	31,1	1307	143
Dornava	28,4	2459	224
Gorišnica	29,1	3744	313
Gornja Radgona	74,6	8701	825
Gornji Petrovci	66,8	2217	179
Grad	37,4	2302	220
Hajdina	21,8	3528	353
Hodoš/Hodos	18,1	356	27
Juršinci	36,3	2206	240
Kidričevo	71,5	6502	544
Kobilje	19,7	570	47
Križevci	46,2	3663	257
Kuzma	22,9	1683	243
Lendava/Lendva	123	11151	1302
Ljutomer	107,2	11720	1090
Majšperk	72,8	4005	366
Markovci	29,8	3798	352
Moravske Toplice	144,5	6151	501
Murska Sobota	64,4	20080	1837
Odranci	6,9	1619	118
Ormož	141,6	12738	939
Podlehnik	46	1820	229
Ptuj	66,7	23242	2168
Puconci	107,7	6281	636
Radenci	34,1	5265	464
Razkrižje	9,8	1215	105
Rogašovci	40,1	3399	456
Središče ob Dravi	32,7	2193	128
Sveti Andraž v Slov. goricah	17,6	1209	135
Sveti Jurij	51,3	2883	266
Sveti Tomaž	38,1	2164	211
Šalovci	58,2	1718	160
Tišina	38,8	4189	379
Trnovska vas	22,9	1208	113
Turnišče	23,8	3422	358
Velika Polana	18,7	1511	131
Veržej	12	1354	89
Videm	80	5247	500
Zavrč	19,3	1338	167
Žetale	38	1364	120
skupaj	2220,9	206260	19430

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



## 3.2 Obravnavano območje na Hrvaškem

### 3.2.1 Varaždinska županija



Slika 2: Območje varaždinske županije

(Vir: <http://www.vzvz.hr/>)

Varaždinska županija leži na severozahodnem delu Hrvaške in je 3. najmanjša županija izmed vseh 21 županij. Glavno mesto županije je Varaždin. Obsega 1261.29 km<sup>2</sup>, kar predstavlja 2.23 % skupne površine Republike Hrvaške. Ima 184.769 prebivalcev, kar je 4.16 % celotnega prebivalstva. Gostota naseljenosti je 146, 49 prebivalca/km<sup>2</sup>. Zajema 22 občin, 6 mest in 301 naselij.

### 3.2.2 Međimurska županija



Slika 3: Območje međimurske županije

(Vir: <http://www.medjimurska-zupanija.hr>)

Međimurska županija je področje na skrajnem severu Hrvaške, omejeno med reko Muro in Dravo. Zahodni del obsega obronke Alp, medtem ko je srednji in vzhodni del ravnina – Panonska nižina. Pokrajina meji z državama Madžarsko in Slovenijo, kjer je blizu tretja zemlja – Avstrija. Na površini 730 km<sup>2</sup> je najgosteje naseljena županija v republiki z tremi večjimi mesti, (Čakovec, Prelog in Mursko Središće), 22 občinami in 118.426 prebivalci v povprečni starosti 37 let. Mesto Čakovec predstavlja upravno, politično in kulturno središče Međimurske županije.

### 3.3 Obravnavano območje v Avstriji



Slika 4: Del območja avstrijske Štajerske  
(Vir: <http://www.mapsofworld.com>)

Obravnavano območje v Avstriji obsega 4 regije: Deutschlandsberg, Leibnitz, Feldbach in Radkersburg. Obsega 2609.21 km<sup>2</sup> in ima 166.657 prebivalcev, kar pomeni v povprečju 86 prebivalcev na km<sup>2</sup>.

### 3.4 Obravnavano območje na Madžarskem

#### 3.4.1 Železna županija

Obravnavano območje županije Vas oziroma Železne županije obsega dve mikroregiji, to sta: mikroregija Óriszentpéter in mikroregija Szentgotthárd.

##### 3.4.1.1 Mikroregija Óriszentpéter



Slika 5: Območje mikroregije Óriszentpéter

(Vir: [http://www.ivanc.hu/orikisterseg/pages/kisterseg\\_al.aspx?id=1522429](http://www.ivanc.hu/orikisterseg/pages/kisterseg_al.aspx?id=1522429))

Mikroregija Óriszentpéter obsega 30469 ha in ima 7346 prebivalcev. Edino središče mikroregije je Óriszentpéter, ki ima 1278 prebivalcev.

Preglednica 2: Občine po površini in prebivalstvu

ime občine	površina v (ha)	število prebivalstva
Bajánsenye	2185	603
Felsőjánosfa	306	221
Felsőmarác	1744	313
Hegyhátszentjakab	947	300
Hegyhátszentmárton	1274	75
Ispánk	692	111
Ivánc	1714	715
Kercaszomor	1287	264
Kerkáskápolna	920	94
Kisrákos	1106	246
Kondorfa	2161	606
Magyarszombatfa	1594	294
Nagyrákos	1611	306
Órimagyarósd	1229	257
Óriszentpéter	3356	1274
Pankasz	927	493
Szaknyér	293	66
Szalafő	2737	245
Szatta	601	85
Szőce	1817	405
Velemér	955	83
Viszák	1013	290
skupaj:	30469	7346

(Vir: <http://www.nydregio.hu/>)

### 3.4.1.2 Mikroregija Szentgotthárd



Slika 6: Območje mikroregije Szentgotthárd

(Vir: [http://www.csorotnek.hu/szgekisterseg/pages/kisterseg\\_al.aspx?id=1520672](http://www.csorotnek.hu/szgekisterseg/pages/kisterseg_al.aspx?id=1520672))

Preglednica 3: Statistični podatki mikroregije Szentgotthárd o površini, številu in gostoti prebivalstva

Mikroregija	površina v (km <sup>2</sup> )	število prebivalstva	gostota prebivalstva (prebivalci/km <sup>2</sup> )
Alsószölnök	10,02	395	39
Apátistvánfalva	12,86	381	29
Csörötnek	20,53	877	42
Felsőszölnök	23,56	643	27
Gasztony	14,27	470	32
Kétvölgy	6,28	128	20
Magyarlak	7,62	751	98
Nemesmedves	4,74	24	5
Orfalu	6,94	56	8
Rábagyarmat	16,79	871	51
Rátót	7,27	241	33
Rönök	17,22	474	27
Szakonyfalu	11,19	373	33
Szentgotthárd	67,73	9140	134
Vasszemtmihály	6,41	354	55

(Vir: <http://www.csorotnek.hu/>)

Mikroregije s površino 233.43 km<sup>2</sup> ima 15.178 prebivalcev, kar pomeni 65 prebivalcev na km<sup>2</sup>. Tromeja Szentgotthárd leži na jugozahodnem delu Železne županije na stičišču treh kultur. Mesto Szentgotthárd ima 14 občin in je najzahodnejše mesto Madžarske v katerem živi 60 % celotnega prebivalstva regije (9.000 prebivalcev). Slovensko ime za mesto Szentgotthárd je Monošter, ki je središče Slovenskega Porabja. Okoli mesta živijo tudi pripadniki nemške manjšine.

### 3.5 Županija Zala ali Zalska županija

#### 3.5.1 Regija Lenti



Slika 7: Območje regije Lenti

Regija Lenti, površine 663 km<sup>2</sup> se nahaja v jugozahodnem delu županije Zala in države. Posega v tri etnološke krajinske enote: Hetés, Göcsej in Órség. V regiji je 51 naselij, center je mesto Lenti. Večina prebivalstva od skupaj 23.000 prebivalcev živi v mestu Lenti oziroma v najhujših naseljih ter v občinah, ki imajo regionalno vlogo. Edino mesto regije je Lenti z 8.568 prebivalci.

## **4 ČAS OBRAVNAVE, VALUTA IN VIRI PODATKOV**

### **4.1 Čas obravnave**

Podatke sem zbirala v obdobju od 1.7. do 30.9.2007.

### **4.2 Valuta**

Cene v nalogi so izražene v evrih, le za Madžarsko državo v forintih. Tečaj na dan 23.8.2007 znaša 260.39 forinta.

### **4.3 Viri podatkov**

Za izdelavo diplomske naloge smo uporabili naslednje podatke:

- Podatke o oglasnih stanovanjskih hišah smo pridobili na internetnih straneh nepremičninskih družb:
  - a) SLONEP, HALODOM, SVET NEPREMIČNIN, DILL za Slovenijo
  - b) IMMOBILIENMAKLER Avstrijo
  - c) OTHON CENTRUM, CITY CARTEL Madžarsko
  - d) PAN ADRIA, REALITICA, NEKRETNINE za Hrvaško.
- Uradne podatke za cenovna in analitična območja smo pridobili na Območni Geodetski upravi v Murski Soboti.
- Za določevanje con in nadaljnje analize con smo uporabili rezultate v obliki preglednic, ki so rezultati projekta *Valuation System Development Project*.

Preglednice so izdelane v vmesni fazi projekta in sicer za vrednotenje stanovanjskih hiš za potrebe obdavčenja. Preglednice naj bi veljale za celotno Slovenijo.



#### 4.4 Metoda dela

V obdobju treh mesecev sem iz oglasov na spletnih straneh nepremičninskih družb zbirala podatke o stanovanjskih hišah. Stanovanjska hiša je stavba, ki je namenjena začasnemu ali trajnemu bivanju. Stanovanjska hiša zajemajo naslednje vrste:

- a) vrstna hiša, prva oz. zadnja hiša v vrsti
- b) dvojček
- c) ostale enodružinske stanovanjske hiše.

Po uredbi o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06) obsegajo stanovanjske nepremičnine:

- stanovanja
- eno in dvostanovanjske stavbe,
- garaže.

Tipična stanovanjska hiša ima v diplomski nalogi ima naslednje karakteristike:

- po letu izgradnje je uvrščen v obdobje 1975-1984,
- površina je 150 m<sup>2</sup>,
- površina parcele je 600 m<sup>2</sup>,
- je povprečno vzdrževana in nima dodatnih faktorjev.

Najprej smo na spletnih straneh nepremičninskih družb pridobili ustrezne podatke o stanovanjskih hišah na območju Prekmurja in dela Podravske regije v obdobju treh mesecev. Izbirali smo med stanovanjskimi hišami, ki imajo ohišnico do enega hektarja. Preglednica je vsebovala nenadomestljive podatke, to so nujno potrebni podatki, ki so potrebni za nadaljnjo analizo.

Ti so:

- geolokacija (naslov, x in y koordinate)
- uporabna površina v m<sup>2</sup>
- cena v EUR-ih
- cena v EUR/m<sup>2</sup>
- leto izgradnje

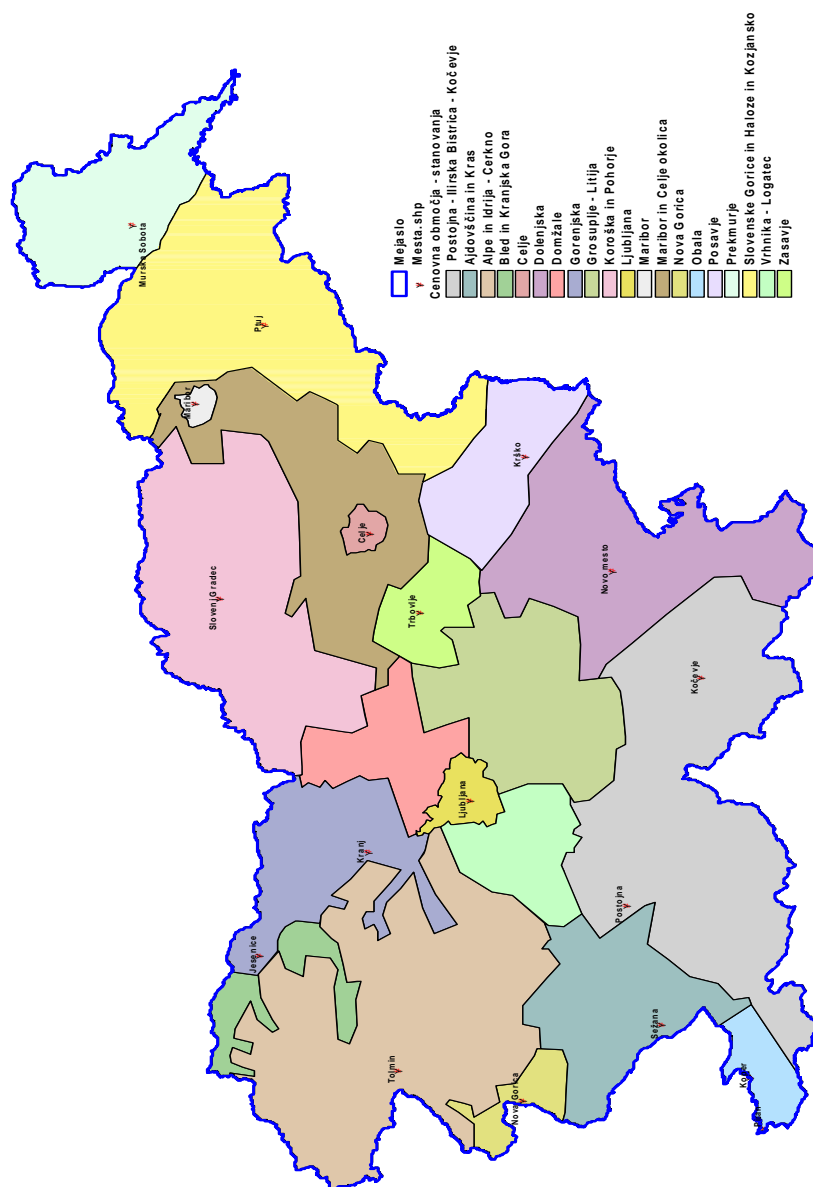
ter nadomestljive podatke, ki predstavljajo attribute hiš. To so:

- površina zemljišča v m<sup>2</sup>
- tip hiše
  - individualna hiša
  - dvojček ali prvi/zadnja hiša v vrsti
  - vrstna hiša
- leto prenove v letih
- kakovost
  - odlično
  - dobro
  - slabo.

Za vsako nepremičnino so izračunali ceno/m<sup>2</sup>. Za vse zbrane stanovanjske hiše na obravnavanem območju Slovenije smo izračunali osnovne statistike, kot so: srednja vrednost, standardni odklon, maksimalna vrednost in minimalna vrednost.

Nato smo pridobili podatke za cenovna območja iz uradnih evidenc na območju Prekmurja in dela Podravske regije in iz njih prav tako izračunali osnovne statistike. Osnovne statistike smo izračunali s pomočjo računalniškega programa EXCEL.

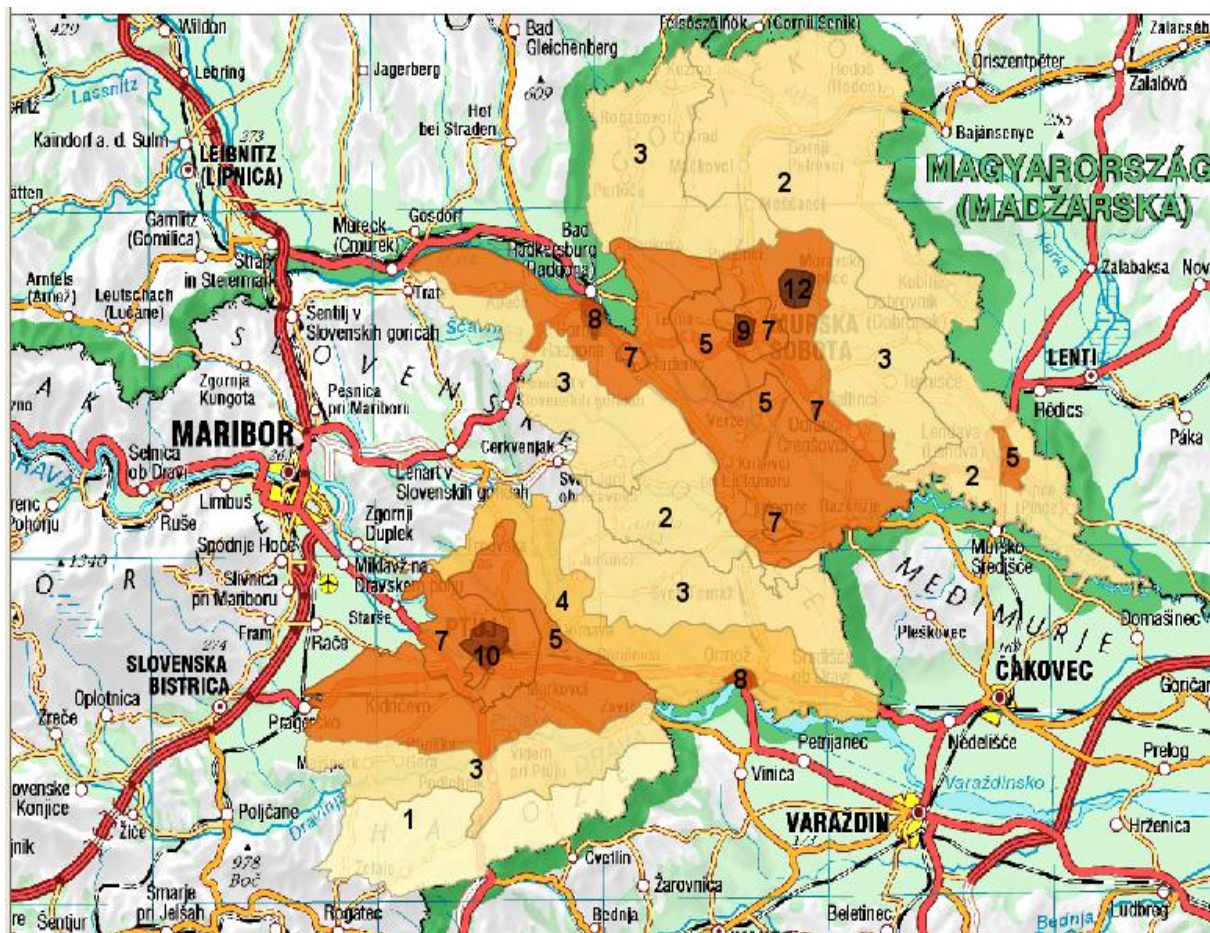
Cenovna območja za stanovanjske hiše so geografska območja, znotraj katerih imajo stanovanjske hiše enake značilnosti na trgu.



Slika 8: Cenovna območja za stanovanjske hiše

- ✚ V osmem poglavju smo tako pripravljene podatke med seboj analizirali.
- ✚ V devetem poglavju diplomske naloge smo oglaševane stanovanjske hiše na območju Prekmurja in dela Podravske regije, s pomočjo preglednic, uvrstili v določene vrednostne cone in jim »priredili vrednosti« po GURS. Preglednice so bile izdelane za potrebe obdavčenja stanovanjskih hiš in naj bi veljale za celotno Slovenijo.

Vrednostne cone predstavljajo geografska območja, kjer imajo primerljive stanovanjske hiše podobne tržne vrednosti. Karta vrednostnih con je bila določena z drugo iteracijo GURS-a.



Slika 9: Karta vrednostnih con

Stanovanjske hiše so po projektu razdeljena v dvajset vrednostnih con. Na obravnavanem območja je teh con 12. V vsaki coni so stanovanja razdeljena po površini, obdobju izgradnje ter po stopnji vzdrževanja:

- a...dobro vzdrževane stanovanjske hiše
- b...srednje vzdrževane stanovanjske hiše
- c...slabo vzdrževane stanovanjske hiše

Za namene diplomske naloge smo uporabili stopnjo b- srednje vzdrževane stanovanjske hiše.

Odstopanje oglasnih cen stanovanjskih hiš od vrednosti v preglednici, smo izračunali na podlagi razmerja R.

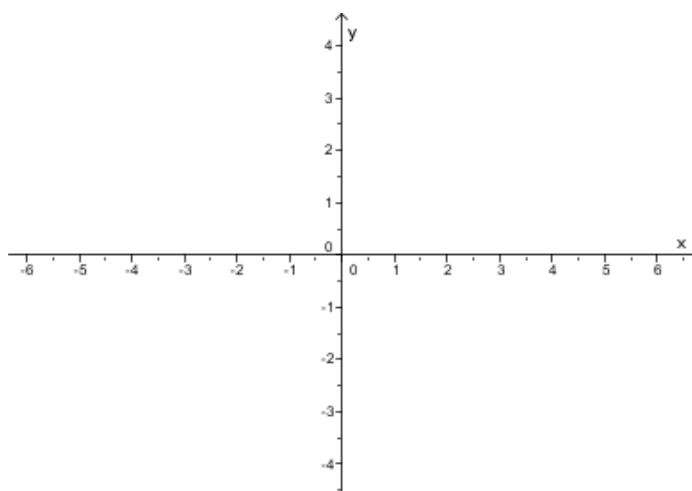
**R=vrednost stanovanjske hiše iz preglednice/ oglasna cena stanovanjske hiše**

- ✚ V desetem poglavju smo s pomočjo računalniškega programa Excel izračunali osnovne statistike: srednja vrednost, standardni odklon, maksimalna vrednost in minimalna vrednost za vsa obravnavana območja. Želeli smo ugotoviti razliko med oglasnimi cenami nepremičnin na obravnavanem območju Prekmurja in dela Podravske regije s cenami na sosednjih območjih v Avstriji, Hrvaškem in na Madžarskem.

## 5 OPREDELITEV NEKATERIH TEMELJNIH POJMOV IZ PREGLEDNIC

Na kratko smo pojasnili nekatere temeljne pojme iz preglednic oglaševanih stanovanjskih hiš. To so:

**Koordinate** so števila, ki enolično določajo lego točke na premici, ploskvi ali v prostoru glede na izbrano izhodišče. Pravokotni koordinatni sistem v ravnini sestavljata dve številski premici, ki se sekata v točki 0. Eno imenujemo abscisna os in jo ponavadi označimo z  $x$ , drugo pa ordinatna os in jo označimo z  $y$ . Običajno velja tudi dogovor, da so pozitivna števila na  $x$  osi desno od izhodišča, na  $y$  osi pa zgoraj.



Slika 10: Gauss-Krugerjev koordinatni sistem

**Koordinata x :**

Navpična, proti severu usmerjena os je projekcija srednjega meridiana cone.

**Koordinata y:**

Vodoravna, proti vzhodu usmerjena os (os Y) je projekcija ekvatorja.

### LOKACIJA

Vsaka nepremičnina je enkratna že zaradi enkratnosti lokacije. (Vir: Šubic-Kovač M. 2005. Vrednotenje nepremičnin, Ljubljana). Lokacije je definirana kot kraj oziroma prostor, določen za gradnjo. (Vir: SSKJ, *Inštitut za slovenski jezik Frana Ramovša ZRC SAZU*). Lokacija je glavni kriterij, ki določa ceno nepremičnini.

## **UPORABNA POVRŠINA:**

(Vir: Popis nepremičnin, 2007).

Uporabno površino stanovanjske hiše je seštevek vseh bivalnih prostorov oz vseh zaprtih prostorov ene ali več etaž, brez tehničnih in nedokončanih prostorov.

Prostori za bivanje so kuhinja, kopalnica, stranišče, dnevna soba, predsoba, spalnica, kabinet, hodnik in podobni prostori.

Tehnični prostori so klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče, delavnica, garderoba in podobni prostori. Med tehnične prostore hiše se štejejo tudi terase (odprte in zaprte), balkoni (odprti in zaprti), lože (odprte in zaprte).

Nedokončani prostori so prostori, ki nimajo izpolnjenih minimalnih kriterijev za bivanje in jih zato ne moremo uporabiti kot stanovanjsko površino. So tisti prostori, ki ustrezajo vsaj dvema od naštetih kriterijev:

- se ne ogrevajo,
- nimajo gotovih podov,
- ometi so samo grobi ali jih ni,
- inštalacije niso dokončane,
- strop proti strehi ni dokončan.

**CENA** (Vir: Šubic-Kovač M. 2005. Vrednotenje nepremičnin, Ljubljana)

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

**CENA V EUR/m<sup>2</sup>** (Statistično poročilo trga nepremičnin. 2006)

Poprečna, časovno prilagojena, transakcijska cena na površinsko enoto nepremičnine. Osnova za izračun je površina oz. neto tlorisna površina nepremičnine. Za hiše je skupna cena za stavbo in pripadajoče zemljišče izračunana na neto tlorisno površino stavbe, podana je tudi

poprečna, časovno prilagojena, transakcijska cena v EUR. Časovno prilagojene cene odražajo indeksirano poprečno ceno na zadnji dan obravnavanega obdobja (leta).

### **LETO IZGRADNJE** (Vir: Popis nepremičnin, 2007)

Za leto izgradnje stavbe se šteje leto izdaje uporabnega dovoljenja oz. če za stavbo uporabno dovoljenje ni bilo izdano, se vpiše leto, ko so bila zaključena dela do faze, ko se je stavba začela uporabljati oziroma je bila omogočena njegova uporaba.

### **OHIŠNICA:** (Vir:<http://www.zrc-sazu.si/ZGDS/11-12-1999.htm>)

Ohišnica pomeni preostanek zasebne zemljiške lastnine okrog stavbe. V nalogi so ohišnice do velikosti enega hektarja. Izražene so v m<sup>2</sup>.

### **ID TIP HIŠ**

Tabele vsebujejo tri vrste hiš, s številko 1 so označene individualne-samo stoječe hiše, z 2 dvojček ali prva/zadnja hiša v vrsti in 3 vrtna hiša.

### **LETO PRENOVE**

Leto prenove je leto, ko je bil objekt prenovljen. Prenova objekta pomeni vsako investicijo v objekt, če se je vrednost objekta povečala za več kot 30 % vrednosti celotnega objekta.

(Vir: Napoved za odmero davka na promet nepremičnin).

### **KAKOVOST ZGRADB**

Kakovost je opredeljena s številkami, 1 pomeni odlično, 2 dobro in 3 slabo.

V nadaljevanju pa smo pojasnili nekatere temeljne pojme iz uradnih evidenc:

**CENOVNA OBMOČJA** se določajo na podlagi realiziranih transakcijskih cen in vključujejo področja, kjer veljajo enake ali zelo podobne tržne zakonitosti pri oblikovanju kupoprodajnih cen nepremičnin. Na ta način vsako cenovno območje predstavlja (večji) lokalni trg za določeno vrsto nepremičnin.



**TIPIČEN OBJEKT VREDNOTENJA** je referenčni objekt z definiranimi parametri. Služi za izdelavo vrednostnih preglednic in con, primerjavo vrednostnih ravni in identifikacijo vrednostnih preglednic.

**VREDNOSTNE CONE** predstavljajo vrednostna območja, kjer imajo primerljive nepremičnine podobne tržne vrednosti.

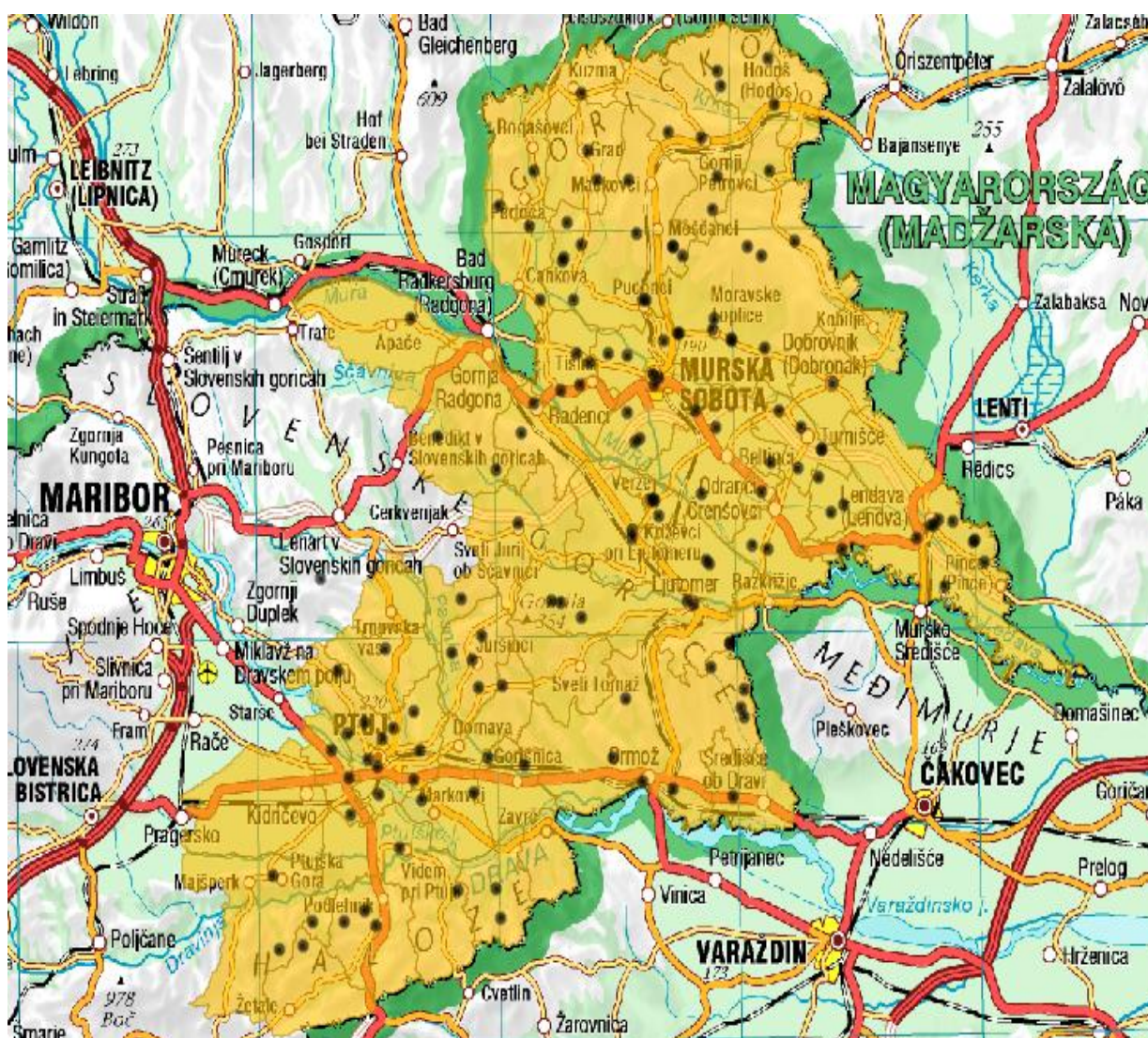
**VREDNOSTNA RAVEN** je vrednost tipičnega objekta vrednotenja na posamezni lokaciji.

**VREDNOSTNA KARTA** prikazuje vrisane vrednostne cone za skupine istovrstnih nepremičnin.

## 6 ANALIZA OGLAŠEVANIH CEN STANOVANJSKIH HIŠ NA OBMOČJU PREKMURJA IN DELA PODRAVSKE REGIJE

### 6.1 Priprava podatkov

Kot že rečeno, je bilo potrebno najprej pridobiti podatke o oglaševanih stanovanjskih hišah za območje Prekmurja in dela Podravske regije. Za statistično analizo smo uporabili podatke o 144 stanovanjskih hišah. Za vse zbrane stanovanjske hiše smo izračunali osnovne statistike, kot so: srednja vrednost, standardni odklon, maksimalna vrednost in minimalna vrednost.



Slika 11: Grafični prikaz števila in lokacije oglaševanih stanovanjskih hiš na območju Prekmurja in dela Podravske regije

Preglednica 4: Primer zbranih podatkov o oglaševanih stanovanjskih hišah v Prekmurju in delu Podravske regije (glej prilogo 1)

koordinata x	koordinata y	geolokacija	uporabna površina v <sup>2</sup>	cena v EUR	cena v EUR/m <sup>2</sup>	leto izgradnje	površina zemljišča	tip hiše	leto prenove	kakovost
172820	594300	Moravske Toplice	160	60507	378	2004	80	1	0	3
129560	559450	Sitež	180	66000	366	1900	110	1	0	2
160539	589191	Veržej	96	75100	782	1996	204	1	0	2
140219	567486	Ptuj	100	100000	1000	2002	218	1	0	1
159339	589847	Banovci	97	106700	1100	1946	282	1	0	2
153530	592182	Ljutomer	232	95950	413	1987	360	1	0	1
148960	594080	Hermanci	256	20865	81	1900	398	2	0	3
183040	598680	Domanjševci	192	33400	173	1979	441	1	0	2
184340	584210	Grad	119	25050	210		441	1	0	3
177820	596980	Fokovci	67	37560	560	1998	441	1	0	2
142120	567310	Ptuj	210	220000	1047	1985	450	3	0	1
169120	589380	Murska Sobota	350	165000	471	1975	500	1	0	1
171930	591494	Martjanci	105	79500	757	1969	522	1	0	2
187560	599150	Šalovci	120	50000	416	1900	545	1	0	2
142682	566539	Vičava	178	125000	702	1970	598	1	0	2
170290	587360	Černelavci	280	120000	428	1997	600	1	0	2
157882	610518	Lendava	100	135000	1350	1963	639	1	0	2
143320	563680	Hajdoše	220	160000	727	1991	647	1	0	1
158301	587717	Križevci pri Ljutomeru	200	112500	562	1980	656	1	0	2
141140	588600	Ormož	165	210000	1272	1996	663	1	0	1
141410	565070	Spodnja Hajdina	225	146000	648	1980	675	1	0	1
162583	600973	Gomilica	99	50000	505	1970	700	1	0	2
160870	593280	Ižakovci	75	47000	626	1957	724	2	0	2
172154	594111	Moravske Toplice	110	146050	1327	1979	739	1	0	2
157052	604579	Hotiza	135	100000	740	1939	745	1	0	2
158700	611670	Lendava	140	112754	805	1983	769	1	0	2
166587	599479	Renkovci	200	60000	300	1987	773	1	0	2
142299	579124	Zamušani	48	41729	869	1984	780	1	0	2
138890	565200	Draženci	180	150000	833	1998	781	1	0	1
168325	589547	Murska Sobota	75	70000	933		792	1	0	2
157114	598550	Srednja Bistrica	56	40000	714	1984	800	1	0	3
168354	583584	Tišina	250	135000	540	1980	800	1	0	2
142750	576250	Moškanjci	160	125000	781	1980	808	1		2
163939	602960	Nedelica	46	17944	390	1994	822	1	0	3
145880	570280	Kicar	139	130000	935	1987	828	1	0	2
141250	570250	Spuhlja	85	146000	1717	1985	838	1	0	2
167067	579863	Radenci	218	95977	440	1973	840	1	0	2
144817	568569	Nova Vas	210	250000	1190	2003	870	1	0	1
147680	577350	Polenšak	138	195000	1413	1999	886	1	0	1
178135	600728	Prosenjakovci	130	24600	189		983	1	0	3

## 6.2 Rezultati analize podatkov

### 6.2.1 Rezultati analize podatkov skupaj za Prekmurje in del Podravske regije

Preglednica 5: Osnovne statistike o oglaševanih stanovanjskih hišah na območju Prekmurja in dela Podravske regije – 1. del

<i>uporabna površina v (m<sup>2</sup>)</i>		<i>cena v (EUR)</i>	
Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	152	Povprečna cena stanovanjske hiše (EUR)	93.199,00
Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	75	Standardni odklon (EUR)	63.572,00
Najmanjša uporabna površina (m <sup>2</sup> )	40	Najnižja cena stanovanjske hiše (EUR)	10.850,00
Največja uporabna površina (m <sup>2</sup> )	380	Najvišja cena stanovanjske hiše (EUR)	450.000,00

Iz preglednice 5 je razvidno, da znaša povprečna cena stanovanjskih hiš 93.199,00 EUR. Razpon med najvišjo in najnižjo ceno hiše je precej velik. Najnižja cena hiše znaša 10.850,00 EUR, medtem ko znaša najvišja 450.000,00 EUR. Povprečna uporabna površina je 152 m<sup>2</sup>. Površine stanovanjskih hiš so v razponu od 40 do 380 m<sup>2</sup>.

Preglednica 6: Osnovne statistike o oglaševanih stanovanjskih hišah na območju Prekmurja in dela Podravske regije – 2. del

<i>cena v (EUR/m<sup>2</sup>)</i>		<i>površina zemljišča (m<sup>2</sup>)</i>		<i>leto izgradnje</i>	
Povprečna cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	662,00	Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	2298	Povprečno leto izgradnje	1968
Standardni odklon (EUR/m <sup>2</sup> )	359,00	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	2151	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	34
Najnižja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	81,00	Najmanjša površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	80	Najstarejša hiša je bila zgrajena leta	1800
Najvišja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	1745,00	Največja površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	10000	Najmlajša hiša je bila zgrajena leta	2007

Povprečna cena stanovanjske hiše znaša 662,00 EUR/m<sup>2</sup>. Najnižja cena kvadratnega metra znaša 81,00 EUR, najvišja pa 1745,00 EUR. Povprečna površina zemljišča znaša 2298 m<sup>2</sup>.

Povprečno leto izgradnje stanovanjskih hiš je 1968. Razpon med najstarejšimi in najmlajšimi stanovanjskimi hišami je velik, saj je bila najstarejša zgrajena leta 1800, najmlajša pa leta 2007.

### 6.3 Rezultati analize podatkov po vrednostnih conah za Prekmurje in del Podravske regije

Preglednica 7: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 1. cono

geolokacija	uporabna površina v m <sup>2</sup>	cena v EUR	cena v EUR/m <sup>2</sup>	leto izgradnje	številka vrednostne ravni (cono)
Kočice	44	15000	341	1800	1
Paradiž	60	25000	417	1900	1
Sitež	180	66000	367	1900	1
Dolena	110	99000	900	1980	1
Rodni Vrh	246	142000	577	1995	1

Preglednica 8: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 1. cono – 1. del

<i>uporabna površina v (m<sup>2</sup>)</i>		<i>cena v (EUR)</i>	
Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	128	Povprečna cena stanovanjske hiše (EUR)	69.400,00
Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	85	Standardni odklon (EUR)	52.653,00
Najmanjša uporabna površina (m <sup>2</sup> )	44	Najnižja cena stanovanjske hiše (EUR)	15.000,00
Največja uporabna površina (m <sup>2</sup> )	246	Najvišja cena stanovanjske hiše (EUR)	142.000,00

Preglednica 9: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 1. cono – 2. del

<i>cena v (EUR/m<sup>2</sup>)</i>		<i>leto izgradnje</i>	
Povprečna cena stanovanjske hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	520,00	Povprečno leto izgradnje	1915
Standardni odklon (EUR/m <sup>2</sup> )	231,00	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	78
Najnižja cena stanovanjske hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	341,00	Najstarejša hiša je bila zgrajena leta	1800
Najvišja cena stanovanjske hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	900,00	Najmlajša hiša je bila zgrajena leta	1995

Število oglaševanih stanovanjskih hiš v prvi vrednostni coni je pet. Povprečna starost stanovanjskih hiš je 92 let. Povprečna cena stanovanjske hiše v prvi coni znaša 69.400,00 EUR oziroma 52,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Preglednica 10: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 2. cono

geolokacija	uporabna površina v m <sup>2</sup>	cena v EUR	cena v EUR/m <sup>2</sup>	leto izgradnje	številka vrednostne ravni (cona)
Domanjševci	192	33400	174	1979	2
Dolina	229	30000	131	1920	2
Mala Nedelja	155	35000	226	1895	2
Panovci	81	25050	309	1957	2
Godemarci	80	33383	417	1984	2
Fokovci	67	37560	561	1998	2
Lendavske gorice	112	49500	442	1980	2
Prosečka Vas	200	67000	335	1957	2
Šalovci	120	50000	417	1900	2
Presika	100	55000	550	1920	2
Presika	100	55000	550	1920	2
Markovci	100	56000	560	1945	2
Markovci	100	56000	560	1945	2
Stanjevci	205	84000	410	1939	2
Kuršinci	70	55000	786	1890	2
Gornji Petrovci	146	87640	600	1979	2
Križevci	100	78000	780	1947	2
Hotiza	135	100000	741	1939	2
Čentiba	213	139000	653	1969	2
Lendava	100	135000	1350	1963	2
Rankovci	200	180000	900	1954	2
Dolenci	150	200000	1333	1991	2

Preglednica 11: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 2. cono – 1. del

<i>uporabna površina v (m<sup>2</sup>)</i>		<i>cena v (EUR)</i>	
Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	134	Povprečna cena stanovanjske hiše (EUR)	74.615,00
Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	51	Standardni odklon (EUR)	48.532,00
Najmanjša uporabna površina (m <sup>2</sup> )	67	Najnižja cena stanovanjske hiše (EUR)	25.050,00
Največja uporabna površina (m <sup>2</sup> )	229	Najvišja cena stanovanjske hiše (EUR)	200.000,00

Preglednica 12: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 2. cono – 2. del

<i>cena v (EUR/m<sup>2</sup>)</i>		<i>leto izgradnje</i>	
Povprečna cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	581,00	Povprečno leto izgradnje	1949
Standardni odklon (EUR/m <sup>2</sup> )	317,00	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	31
Najnižja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	131,00	Najstarejša hiša je bila zgrajena leta	1890
Najvišja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	1350,00	Najmlajša hiša je bila zgrajena leta	1998

Najnižja cena stanovanjske hiše znaša 25.050,00 EUR, najvišja pa 200.000,00 EUR. Povprečna starost stanovanjskih hiš je 58 let. Najstarejša stanovanjska hiša je iz leta 1895, najmlajša pa iz leta 1998. V drugi vrednostni coni je 22 stanovanjskih hiš.

Preglednica 13: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 3. cono

geolokacija	uporabna površina v m <sup>2</sup>	cena v EUR	cena v EUR/m <sup>2</sup>	leto izgradnje	številka vrednostne ravni (cona)
Dežno pri Podlehniku	160	16900	106	1978	3
Bokrači	168	43900	261	1981	3
Repišče	150	50000	333	2003	3
Dobrovnik	111	29800	268	1953	3
Renkovci	200	60000	300	1987	3
Turnišče	190	60000	316	1987	3
Jastrebc	50	10850	217	1945	3
Beznovci	120	32000	267	1937	3
Nedelica	46	17944	390	1994	3
Bodonci	115	40000	348	1947	3
Cirkulane	140	50000	357	1850	3
Radvenci	90	39000	433	1900	3
Krašči	130	60000	462	1980	3
Gomilica	99	50000	505	1970	3
Lačaves	157	74000	471	1967	3
Brezovica	123	65000	528	1977	3
Runeč	70	54000	771	1980	3
Očeslavci	120	75000	625	1988	3
Lipa	110	70000	636	1968	3
Dolič	104	70000	673	1977	3
Mala Polana	160	83459	522	1877	3
Dolina	120	83500	696	1994	3
Sakušak	80	69980	875	1998	3
Gerlinci	90	70000	778	1977	3
Vadarci	79	66770	845	1957	3
Rjavci	91	80000	879	1979	3
Dolina	223	125187	561	1988	3
Beznovci	90	100000	1111	1980	3
Ptujska Gora	120	112500	938	1980	3
Večeslavci	120	140000	1167	1992	3
Zakl	83	137500	1657	1993	3
Polenšak	138	195000	1413	1999	3



Preglednica 14: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 3. cono – 1. del

<i>uporabna površina v (m<sup>2</sup>)</i>		<i>cena v (EUR)</i>	
Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	120	Povprečna cena stanovanjske hiše (EUR)	69.759,00
Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	41	Standardni odklon (EUR)	39.250,00
Najmanjša uporabna površina (m <sup>2</sup> )	46	Najnižja cena stanovanjske hiše (EUR)	10.850,00
Največja uporabna površina (m <sup>2</sup> )	223	Najvišja cena stanovanjske hiše (EUR)	195.000,00

Preglednica 15: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 3. cono – 2. del

<i>cena v (EUR/m<sup>2</sup>)</i>		<i>leto izgradnje</i>	
Povprečna cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	616,00	Povprečno leto izgradnje	1968
Standardni odklon (EUR/m <sup>2</sup> )	358,00	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	35
Najnižja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	106,00	Najstarejša hiša je bila zgrajena leta	1850
Najvišja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	1659,00	Najmlajša hiša je bila zgrajena leta	2003

Povprečna cena stanovanjske hiše znaša 69.759,00 EUR. Povprečna starost stanovanjskih hiš je 39 let. Število oglaševanih stanovanjskih hiš v tretji coni je 32.

Preglednica 16: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 4. cono

<i>geolokacija</i>	<i>uporabna površina v m<sup>2</sup></i>	<i>cena v EUR</i>	<i>cena v EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>leto izgradnje</i>	<i>številka vrednostne ravni (cona)</i>
Velika Nedelja	40	28000	700	1999	4
Obrež	45	29000	644	1900	4
Zamušani	48	41729	869	1984	4
Pušenci	150	87631	584	1977	4
Voličina	84	83333	992	1986	4
Gradiščak	65	87631	1348	1981	4
Juršinci	139	139000	1000	1980	4

Preglednica 17: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 4. cono – 1. del

<i>uporabna površina v (m<sup>2</sup>)</i>		<i>cena v (EUR)</i>	
Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	82	Povprečna cena stanovanjske hiše (EUR)	70.903,00
Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	46	Standardni odklon (EUR)	40.412,00
Najmanjša uporabna površina (m <sup>2</sup> )	40	Najnižja cena stanovanjske hiše (EUR)	28.000,00
Največja uporabna površina (m <sup>2</sup> )	150	Najvišja cena stanovanjske hiše (EUR)	139.000,00

Preglednica 18: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 4. cono – 2. del

<i>cena v (EUR/m<sup>2</sup>)</i>		<i>leto izgradnje</i>	
Povprečna cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	877,00	Povprečno leto izgradnje	1972
Standardni odklon (EUR/m <sup>2</sup> )	265,00	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	33
Najnižja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	584,00	Najstarejša hiša je bila zgrajena leta	1900
Najvišja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	1348,00	Najmlajša hiša je bila zgrajena leta	1999

Število oglaševanih stanovanjskih hiš v četrti vrednostni coni je sedem. Najstarejša stanovanjska hiša je leta 1900, najmlajša pa iz leta 1999. Povprečna cena stanovanjske hiše v coni je 70.903,00 EUR. Povprečna uporabna površina pa znaša 82 m<sup>2</sup>. Najvišja cena m<sup>2</sup> je 1348,00 EUR, najnižja pa 584,00 EUR.

Preglednica 19: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 5. cono

geolokacija	uporabna površina v m <sup>2</sup>	cena v EUR	cena v EUR/m <sup>2</sup>	leto izgradnje	številka vrednostne ravni (cono)
Kupšinci	196	53800	274	1932	5
Puževci	140	52500	375	1953	5
Puconci	250	100000	400	1987	5
Krog	124	50000	403	1960	5
Borejci	190	100000	526	2007	5
Gornja Bistrica	128	54248	424	1946	5
Odranci	170	85000	500	1982	5
Srednja Bistrica	56	40000	714	1984	5
Ižakovci	75	47000	627	1957	5
Cven	200	117000	585	1998	5
Zabovci	100	60000	600	1962	5
Veržej	96	75100	782	1996	5
Križevci pri Ljutomeru	200	112500	563	1980	5
Tešanovci	180	120000	667	1999	5
Bakovci	64	58000	906	1976	5
Petanjci	160	105000	656	1975	5
Martjanci	105	79500	757	1969	5
Martjanci	136	108500	798	1992	5
Tišina	250	135000	540	1980	5
Bakovci	43	58000	1349	1976	5
Cven	150	104900	699	1950	5
Veržej	160	125000	781	1986	5
Veržej	160	125000	781	1986	5
Videm pri Ptujju	84	91800	1093	1989	5
Moškanjci	160	125000	781	1980	5
Draženci	180	150000	833	1998	5
Tešanovci	221	175230	793	2006	5
Banovci	97	106700	1100	1946	5
Sobetinci	55	95680	1740	1985	5
Destrnik	210	179436	854	1970	5
Lipovci	110	170000	1545	2004	5

Preglednica 19: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 5. cono – 1. del

<i>uporabna površina v (m<sup>2</sup>)</i>		<i>cena v (EUR)</i>	
Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	144	Povprečna cena stanovanjske hiše (EUR)	98.706,00
Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	57	Standardni odklon (EUR)	38.859,00
Najmanjša uporabna površina (m <sup>2</sup> )	43	Najnižja cena stanovanjske hiše (EUR)	40.000,00
Največja uporabna površina (m <sup>2</sup> )	250	Najvišja cena stanovanjske hiše (EUR)	179.436,00

Preglednica 20: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 5. cono – 2. del

<i>cena v (EUR/m<sup>2</sup>)</i>		<i>leto izgradnje</i>	
Povprečna cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	756,00	Povprečno leto izgradnje	1978
Standardni odklon (EUR/m <sup>2</sup> )	329,00	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	19
Najnižja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	274,00	Najstarejša hiša je bila zgrajena leta	1932
Najvišja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	1740,00	Najmlajša hiša je bila zgrajena leta	2007

Povprečna starost stanovanjskih hiš je 29 let. Najnižja cena kvadratnega metra stanovanjske hiše je 274,00 EUR, najvišja pa 1740,00 EUR. Povprečna uporabna površina je 144 m<sup>2</sup>. Število oglaševanih stanovanjskih hiš v peti vrednostni coni je 31.

Preglednica 21: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 6. cono

geolokacija	uporabna površina v m <sup>2</sup>	cena v EUR	cena v EUR/m <sup>2</sup>	leto izgradnje	številka vrednostne ravni (cona)
Lendavske Gorice	210	75000	357	1986	6
Lendava	77	50000	649	1952	6
Lendava	140	112754	805	1983	6

Preglednica 22: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 6. cono – 1. del

<i>uporabna površina v (m<sup>2</sup>)</i>		<i>cena v (EUR)</i>	
Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	142	Povprečna cena stanovanjske hiše (EUR)	79.251,00
Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	67	Standardni odklon (EUR)	31.592,00
Najmanjša uporabna površina (m <sup>2</sup> )	77	Najnižja cena stanovanjske hiše (EUR)	50.000,00
Največja uporabna površina (m <sup>2</sup> )	210	Najvišja cena stanovanjske hiše (EUR)	112.754,00

Preglednica 23: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 6. cono – 2. del

<i>cena v (EUR/m<sup>2</sup>)</i>		<i>leto izgradnje</i>	
Povprečna cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	604,00	Povprečno leto izgradnje	1974
Standardni odklon (EUR/m <sup>2</sup> )	228,00	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	19
Najnižja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	357,00	Najstarejša hiša je bila zgrajena leta	1952
Najvišja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	805,00	Najmlajša hiša je bila zgrajena leta	1986

Povprečna starost stanovanjskih hiš je 33 let. Povprečna cena stanovanjske hiše je 79.251,00 EUR.

Preglednica 24: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 7. cono

<b>geolokacija</b>	<b>uporabna površina v m<sup>2</sup></b>	<b>cena v EUR</b>	<b>cena v EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>leto izgradnje</b>	<b>številka vrednostne ravni (cono)</b>
Ljutomer	232	95950	414	1987	7
Radenci	218	95977	440	1973	7
Ljutomer	97	44400	458	1950	7
Hajdoše	220	160000	727	1991	7
Spodnja Hajdina	225	146000	649	1980	7
Ptuj	100	100000	1000	2002	7
Grajenščak	160	140000	875	1997	7
Kicar	139	130000	935	1987	7
Podvinci	85	129500	1524	1985	7
Spuhlja	85	146000	1718	1985	7
Ormož	165	210000	1273	1996	7

Preglednica 25: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 7. cono – 1. del

<i>uporabna površina v (m<sup>2</sup>)</i>		<i>cena v (EUR)</i>	
Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	157	Povprečna cena stanovanjske hiše (EUR)	127.075,00
Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	60	Standardni odklon (EUR)	42.851,00
Najmanjša uporabna površina (m <sup>2</sup> )	85	Najnižja cena stanovanjske hiše (EUR)	44.400,00
Največja uporabna površina (m <sup>2</sup> )	232	Najvišja cena stanovanjske hiše (EUR)	210.000,00

Preglednica 26: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 7. cono – 2. del

<i>cena v (EUR/m<sup>2</sup>)</i>		<i>leto izgradnje</i>	
Povprečna cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	910,00	Povprečno leto izgradnje	1985
Standardni odklon (EUR/m <sup>2</sup> )	441,00	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	14
Najnižja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	414,00	Najstarejša hiša je bila zgrajena leta	1950
Najvišja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	1718,00	Najmlajša hiša je bila zgrajena leta	2002

Število oglaševanih stanovanjskih hiš v sedmi vrednostni coni je 11. Povprečna cena stanovanjske hiše je 127.075,00 EUR. Razpon med najnižja in najvišjo ceno stanovanjske hiše znaša 165.600,00 EUR. Povprečna starost stanovanjskih hiš je 22 let.

Preglednica 27: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 9. cono

geolokacija	uporabna površina v m <sup>2</sup>	cena v EUR	cena v EUR/m <sup>2</sup>	leto izgradnje	številka vrednostne ravni (cona)
Murska Sobota	165	95000	576	1959	9

Preglednica 28: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 9. cono – 1. del

<i>uporabna površina v (m<sup>2</sup>)</i>		<i>cena v (EUR)</i>	
Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	165	Povprečna cena stanovanjske hiše (EUR)	95.000,00
Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	/	Standardni odklon (EUR)	/
Najmanjša uporabna površina (m <sup>2</sup> )	165	Najnižja cena stanovanjske hiše (EUR)	95.000,00
Največja uporabna površina (m <sup>2</sup> )	165	Najvišja cena stanovanjske hiše (EUR)	95.000,00

Preglednica 29: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 9. cono – 2. del

<i>cena v (EUR/m<sup>2</sup>)</i>		<i>leto izgradnje</i>	
Povprečna cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	576,00	Povprečno leto izgradnje	1959
Standardni odklon (EUR/m <sup>2</sup> )	/	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	/
Najnižja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	576,00	Najstarejša hiša je bila zgrajena leta	1959
Najvišja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	576,00	Najmlajša hiša je bila zgrajena leta	1959

Povprečna cena stanovanjske hiše znaša 95.000,00 EUR. Povprečna starost je 48 let. Zaradi pomanjkanja podatkov v vrednostni coni, standardnega odkloni ni bilo možno izračunati.

Preglednica 30: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 10. cono

<b>geolokacija</b>	<b>uporabna površina v m<sup>2</sup></b>	<b>cena v EUR</b>	<b>cena v EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>leto izgradnje</b>	<b>številka vrednostne ravni (cona)</b>
<b>Vičava</b>	<b>178</b>	<b>125000</b>	<b>702</b>	<b>1970</b>	<b>10</b>
<b>Ptuj</b>	<b>210</b>	<b>220000</b>	<b>1048</b>	<b>1985</b>	<b>10</b>

Preglednica 31: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 10. cono – 1. del

<i>uporabna površina v (m<sup>2</sup>)</i>		<i>cena v (EUR)</i>	
Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	194	Povprečna cena stanovanjske hiše (EUR)	172.500,00
Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	23	Standardni odklon (EUR)	67.175,00
Najmanjša uporabna površina (m <sup>2</sup> )	178	Najnižja cena stanovanjske hiše (EUR)	125.000,00
Največja uporabna površina (m <sup>2</sup> )	210	Najvišja cena stanovanjske hiše (EUR)	220.000,00

Preglednica 32: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 10. cono – 2. del

<i>cena v (EUR/m<sup>2</sup>)</i>		<i>leto izgradnje</i>	
Povprečna cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	875,00	Povprečno leto izgradnje	1978
Standardni odklon (EUR/m <sup>2</sup> )	244,00	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	11
Najnižja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	702,00	Najstarejša hiša je bila zgrajena leta	1970
Najvišja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	1048,00	Najmlajša hiša je bila zgrajena leta	1985

Oglaševani stanovanjski hiši v deseti vrednostni coni sta 2. Povprečna cena stanovanjske hiše 172.500,00 EUR. Povprečna starost je 29 let.

Preglednica 33: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 11. cono

geolokacija	uporabna površina v m <sup>2</sup>	cena v EUR	cena v EUR/m <sup>2</sup>	leto izgradnje	številka vrednostne ravni (cona)
Mestni Vrh	140	145000	1036	1997	11
Rabelčja Vas	202	200000	990	2000	11
Nova Vas	210	250000	1190	2003	11

Preglednica 34: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 11. cono – 1. del

<i>uporabna površina v (m<sup>2</sup>)</i>		<i>cena v (EUR)</i>	
Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	184	Povprečna cena stanovanjske hiše (EUR)	198.333,00
Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	38	Standardni odklon (EUR)	52.520,00
Najmanjša uporabna površina (m <sup>2</sup> )	140	Najnižja cena stanovanjske hiše (EUR)	145.000,00
Največja uporabna površina (m <sup>2</sup> )	210	Najvišja cena stanovanjske hiše (EUR)	250.000,00



Preglednica 35: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 11. cono – 2. del

<i>cena v (EUR/m<sup>2</sup>)</i>		<i>leto izgradnje</i>	
Povprečna cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	1072,00	Povprečno leto izgradnje	2000
Standardni odklon (EUR/m <sup>2</sup> )	105,00	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	3
Najnižja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	990,00	Najstarejša hiša je bila zgrajena leta	1997
Najvišja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	1190,00	Najmlajša hiša je bila zgrajena leta	2003

Povprečna cena stanovanjske hiše 198.333,00 EUR.

Preglednica 36: Preglednica oglaševanih stanovanjskih hiš za 12. cono

geolokacija	uporabna površina v m <sup>2</sup>	cena v EUR	cena v EUR/m <sup>2</sup>	leto izgradnje	številka vrednostne ravni (cona)
Moravske Toplice	160	60507	378	2004	12
Moravske Toplice	110	146050	1328	1979	12

Preglednica 37: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 12. cono – 1. del

<i>uporabna površina v (m<sup>2</sup>)</i>		<i>cena v (EUR)</i>	
Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	135	Povprečna cena stanovanjske hiše (EUR)	103.279,00
Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	35	Standardni odklon (EUR)	60.488,00
Najmanjša uporabna površina (m <sup>2</sup> )	110	Najnižja cena stanovanjske hiše (EUR)	60.507,00
Največja uporabna površina (m <sup>2</sup> )	160	Najvišja cena stanovanjske hiše (EUR)	146.050,00

Preglednica 38: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za 12. cono – 2. del

<i>cena v (EUR/m<sup>2</sup>)</i>		<i>leto izgradnje</i>	
Povprečna cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	853,00	Povprečno leto izgradnje	1992
Standardni odklon (EUR/m <sup>2</sup> )	671,00	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	18
Najnižja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	378,00	Najstarejša hiša je bila zgrajena leta	1979
Najvišja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	1328,00	Najmlajša hiša je bila zgrajena leta	2004

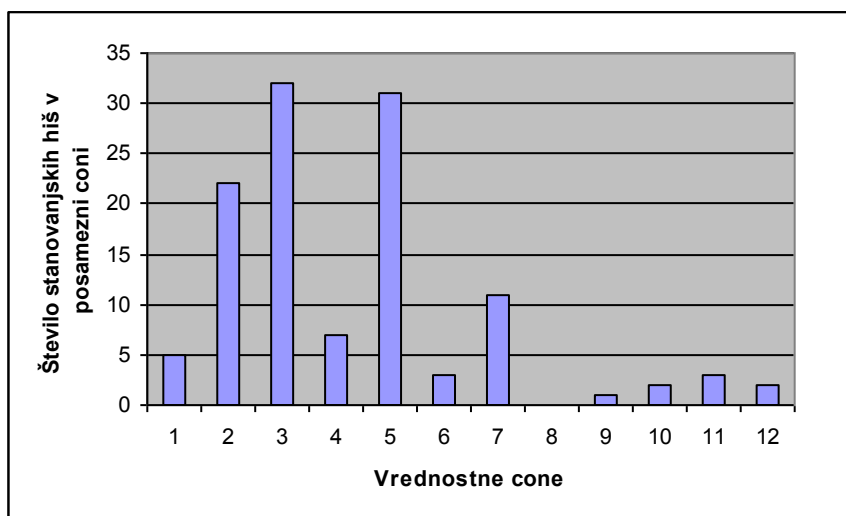
Povprečna cena stanovanjske hiše je 103.279,00 EUR. Povprečno leto izgradnje je 1992. Razpon med najnižjo in najvišjo ceno stanovanjske hiše je 85.543,00 EUR.

Preglednica 39: Preglednica osnovnih statističnih podatkov o oglaševanih stanovanjskih hišah med vrednostnimi conami

Številka cone	Število prodaj	Uporabna površina			Cena v EUR			Cena v EUR/m <sup>2</sup>			Leto izgradnje		
		povprečna	najmanjša	največja	povprečna	najmanjša	največja	povprečna	najmanjša	največja	povprečna	najstarejša	najmlajša
1	5	128	44	246	69400,00	15000,00	142000,00	520,00	341,00	900,00	1915	1800	1995
2	22	134	67	229	74615,00	25050,00	200000,00	581,00	131,00	1350,00	1949	1890	1998
3	32	120	46	223	69759,00	10850,00	195000,00	616,00	106,00	1659,00	1968	1850	2003
4	7	82	40	150	70903,00	28000,00	139000,00	877,00	584,00	1348,00	1972	1900	1999
5	31	144	43	250	98706,00	40000,00	179436,00	756,00	274,00	1740,00	1978	1932	2007
6	3	142	77	210	79251,00	50000,00	112754,00	604,00	357,00	805,00	1974	1952	1986
7	11	157	85	232	127075,00	44400,00	210000,00	910,00	414,00	1718,00	1985	1950	2002
8	0	ni podatka	ni podatka	ni podatka	ni podatka	ni podatka	ni podatka	ni podatka	ni podatka	ni podatka	ni podatka	ni podatka	ni podatka
9	1	165	165	165	95000,00	95000,00	95000,00	576,00	576,00	576,00	1959	1959	1959
10	2	194	178	210	172500,00	125000,00	220000,00	875,00	702,00	1048,00	1978	1970	1985
11	3	184	140	210	198333,00	145000,00	250000,00	1072,00	990,00	1190,00	2000	1997	2003
12	2	135	110	160	103279,00	60507,00	146050,00	853,00	378,00	1328,00	1992	1979	2004

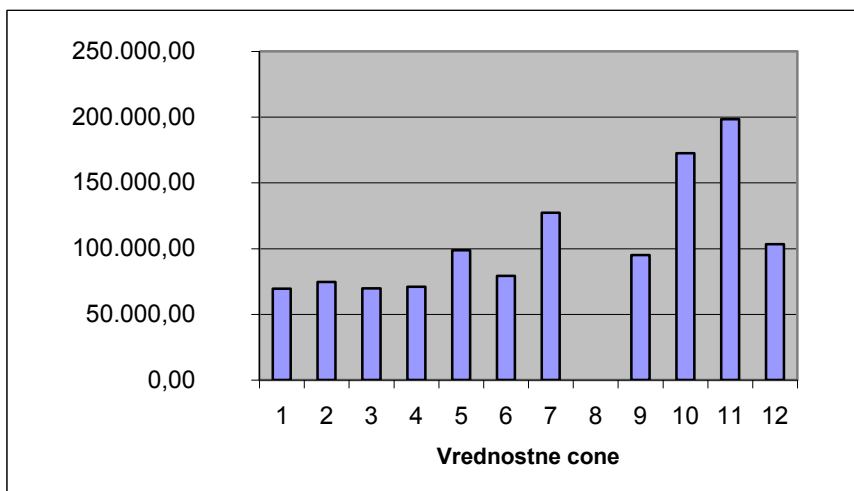
Preglednica 40: Oglaševane povprečne cene stanovanjskih hiš po vrednostnih conah

	cena v EUR	cena v EUR/m <sup>2</sup>
Vrednostna cona 1	69.400,00	520,00
Vrednostna cona 2	74.615,00	581,00
Vrednostna cona 3	69.759,00	616,00
Vrednostna cona 4	70.903,00	877,00
Vrednostna cona 5	98.706,00	756,00
Vrednostna cona 6	79.251,00	604,00
Vrednostna cona 7	127.075,00	910,00
Vrednostna cona 8	ni podatka	ni podatka
Vrednostna cona 9	95.000,00	576,00
Vrednostna cona 10	172.500,00	875,00
Vrednostna cona 11	198.333,00	1072,00
Vrednostna cona 12	103.279,00	853,00



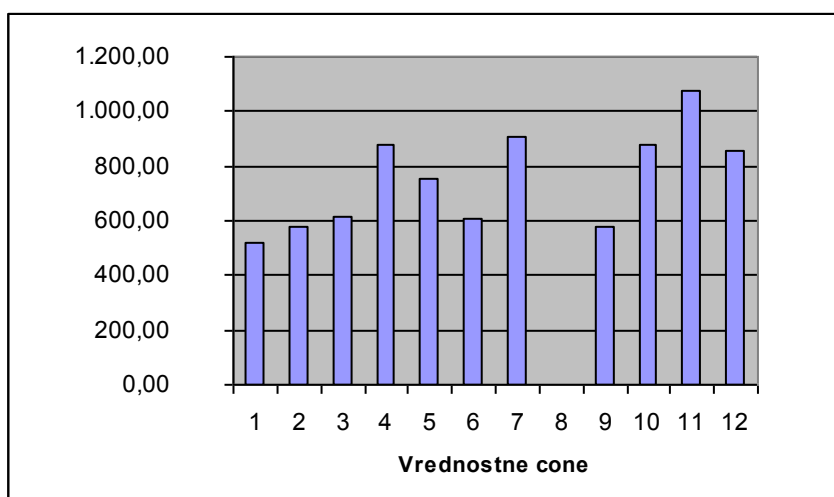
Grafikon 1: Število stanovanjskih hiš po vrednostnih conah

Iz grafikona 1 vidimo, da je bilo največ stanovanjskih hiš oglaševanih v vrednostni coni 3 in pet, nobena pa v osmi vrednostni coni.



Grafikon 2: Povprečne oglaševane cene stanovanjskih hiš v EUR

Iz grafikona 2 vidimo, da so najvišje povprečne oglaševane cene stanovanjskih hiš v vrednostni coni 11, najnižje pa v vrednostni coni 1. Za vrednostno cono 8 ni podatka.

Grafikon 3: Povprečne oglaševane cene stanovanjskih hiš v EUR/m<sup>2</sup>

Iz grafikona 3 vidimo, da so najvišje povprečne cene kvadratnega metra oglaševanih stanovanjskih hiš v vrednostni coni 11, najnižje pa v vrednostni coni 1.

## 7 ANALIZA NEPREMIČNINSKIH PODATKOV IZ URADNIH EVIDENC NA OBMOČJU PREKMURJA IN DELA PODRAVSKE REGIJE

### 7.1 Priprava podatkov

Potrebne podatke smo pridobili iz baze transakcij z stanovanjskimi hišami, ki jo vodi Geodetska uprava RS in veljajo za celotno območje Slovenije. Iz preglednic smo za Prekmurje in Podravsko regijo izračunali osnovne statistike, to so: srednja vrednost, standardni odklon, maksimalna vrednost in minimalna vrednost. Število stanovanjskih hiš iz uradnih evidenc je 446.

Preglednica 41: Preglednica podatkov iz uradnih evidenc stanovanjskih hiš na cenovnem območju

stanovanjske hiše  cenovno območje	leto 2006				
	št. trans.	cena (EUR/m <sup>2</sup> )	cena (EUR)	površina hiše (m <sup>2</sup> )	površina zemljišča (m <sup>2</sup> )
<b>SLOVENIJA</b>	<b>2023</b>	<b>917,00</b>	<b>113.708,00</b>	<b>124</b>	<b>931</b>
Ljubljana	155	1751,00	274.907,00	157	459
Logatec - Domžale – Litija - Grosuplje	177	1304,00	168.216,00	129	745
Gorenjska	141	1400,00	179.200,00	128	587
Kras	81	728,00	115.752,00	159	895
Obala	161	1679,00	213.233,00	127	511
Kočevsko in Notranjska	96	436,00	65.836,00	151	824
Dolenjska in Posavje	144	512,00	59.904,00	117	828
<b>Slovenske Gorice - Haloze - Kozjansko</b>	<b>315</b>	<b>610,00</b>	<b>65.880,00</b>	<b>108</b>	<b>1442</b>
Zasavje	54	554,00	65.926,00	119	612
Alpe - Idrijsko in Koroška - Pohorje	125	591,00	78.603,00	133	1368
Okolica Maribora in Celja	276	749,00	84.637,00	113	1162
Celje	56	754,00	101.036,00	134	619
Maribor	109	1084,00	126.828,00	117	406
<b>Prekmurje</b>	<b>131</b>	<b>577,00</b>	<b>55.392,00</b>	<b>96</b>	<b>1412</b>

(Vir: Območna Geodetska Uprava Murska Sobota)

## 7.2 Rezultati analize podatkov

Preglednica 42: Osnovne statistike nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc za stanovanjske hiše na območju Prekmurja in dela Podravske regije – 1. del

<i>uporabna površina v (m<sup>2</sup>)</i>		<i>cena v (EUR)</i>	
povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	102	povprečna cena stanovanjske hiše (EUR)	60.636,00

Iz preglednice 43 je razvidno, da znaša povprečna cena stanovanjskih hiš 60.636,00 EUR. Povprečna uporabna površina stanovanjskih hiš je 102 m<sup>2</sup>. Zaradi pomanjkanja števila podatkov, ni bilo možno izračunati ostalih osnovnih statistik.

Preglednica 43: Osnovne statistike nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc za stanovanjske hiše na območju Prekmurja in dela Podravske regije – 2. del

<i>cena v (EUR/m<sup>2</sup>)</i>		<i>površina zemljišča(m<sup>2</sup>)</i>		<i>leto izgradnje</i>	
Povprečna cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	594,00	Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1427	povprečno leto izgradnje	1967

Povprečna cena kvadratnega metra stanovanjske hiše znaša 594,00 EUR. Povprečna površina zemljišča pa 1427 m<sup>2</sup>.

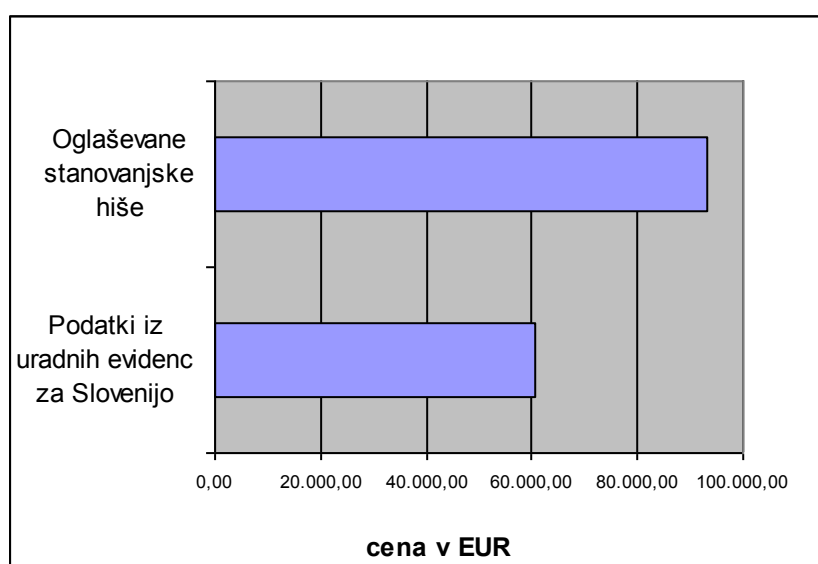
## 8 PRIMERJAVA MED OGLAŠEVANIMI CENAMI STANOVANJSKIH HIŠ IN NEPREMIČNINSKIH PODATKOV IZ URADNIH EVIDENC

V tem poglavju smo preverili, kolikšna je razlika med oglaševanimi cenami stanovanjskih hiš in nepremičninskimi podatki iz uradnih evidenc na območju Prekmurja in dela Podravske regije.

Preglednica 44: Preglednica odstopanja oglaševanih stanovanjskih hiš nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc

	<b>cena v EUR (indeks)</b>	<b>cena v EUR/m<sup>2</sup> (indeks)</b>	<b>leto izgradnje</b>	<b>površina zemljišča (indeks)</b>
<b>Podatki iz uradnih evidenc za Slovenijo</b>	60.636,00 (100)	594,00 (100)	1967	1427 (100)
<b>Oglaševane stanovanjske hiše</b>	93.199,00 (154)	662,00 (111)	1968	2298 (161)
<b>v odstotkih</b>	<b>53.70</b>	<b>11.45</b>		<b>61.04</b>

### 8.1 Primerjava med oglaševanimi povprečnimi cenami stanovanjskih hiš v EUR in povprečnimi cenami nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc za območje Prekmurja in dela Podravske regije

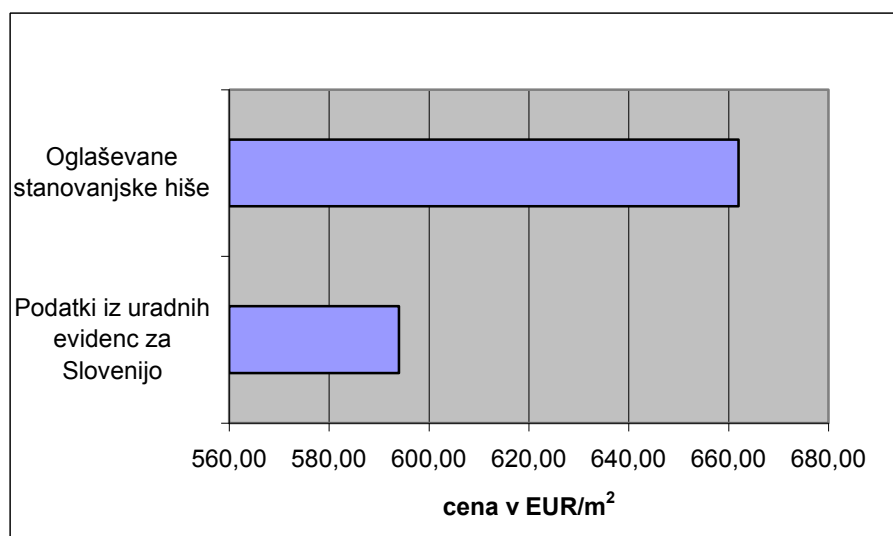


Grafikon 4: Prikaz oglaševanih povprečnih cen stanovanjskih hiš v EUR in povprečnih cen nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc za območje Prekmurja in dela Podravske regije



Ugotovili smo, da so povprečne oglasne cene stanovanjskih hiš v Prekmurju in delu Podravske regije za 53.70 % višje od nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc.

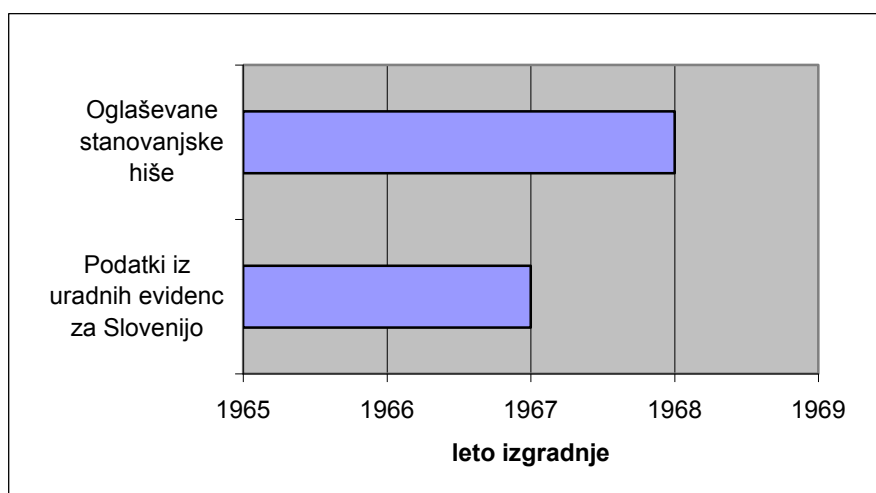
## 8.2 Primerjava med oglaševanimi povprečnimi cenami stanovanjskih hiš v EUR/m<sup>2</sup> in nepremičninskimi podatki iz uradnih evidenc za območje Prekmurja in dela Podravske regije



Grafikon 5: Prikaz oglaševanih povprečnih cen stanovanjskih hiš v EUR/m<sup>2</sup> in nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc za območje Prekmurja in dela Podravske regije

Povprečna cena kvadratnega metra oglaševane stanovanjske hiše je za 11.45 % višja od cene kvadratnega metra nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc.

### 8.3 Primerjava med povprečnim letom oglaševanih stanovanjskih hiš in povprečnim letom nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc za območje Prekmurja in dela Podravske regije



Grafikon 6: Prikaz povprečnega leta izgradnje oglaševanih stanovanjskih hiš in nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc za območje Prekmurja in dela Podravske regije

Povprečno leto izgradnje oglaševanih stanovanjskih hiš je 1968. Povprečno leto nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc pa 1967.

#### 8.4 Primerjava med povprečno površino zemljišča oglaševanih stanovanjskih hiš in povprečno površino zemljišča nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc za območje Prekmurja in dela Podravske regije



Grafikon 7: Prikaz povprečne površine zemljišča stanovanjskih hiš in nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc za območje Prekmurja in dela Podravske regije

Površina zemljišča je pri oglaševanih stanovanjskih hišah za 61.04 % višja od površine zemljišča od podatkov iz uradnih evidenc. Pri oglaševanih stanovanjskih hišah je povprečna površina zemljišča 2298 m<sup>2</sup>, pri nepremičninskih podatkih iz uradnih evidenc pa 1427 m<sup>2</sup>.

## 9 PRIMERJAVA MED OGLAŠEVANIMI CENAMI STANOVANJSKIH HIŠ IN »PRIREJENIMI VREDNOSTMI« PO GURS

### 9.1 Priprava podatkov

Za celotno območje Slovenije je bil izpeljan projekt Valuation System Development Project, ki je razdelil stanovanjske hiše na 20 vrednostnih con. Cone so predstavljene v spodnji preglednici in so namenjene za vrednotenje stanovanjskih hiš za potrebe obdavčenja.

(Vir: Območna Geodetska uprava Murska Sobota).

Preglednica 45: Preglednica vrednostnih ravni za stanovanjske hiše

vrednostne ravni za model: stanovanjske hiše								
tipični objekt = 125 m <sup>2</sup> / 1975-1984 / z zemljiščem 600 m <sup>2</sup>								
nepremičnina = del stavbe + vrednost zemljišča								
št. vred. ravni	št. relacijske tabele	tipični objekt		del stavbe		zemljišče		
						z1	z2	z3
		EUR/m <sup>2</sup>	EUR	EUR/m <sup>2</sup>	EUR	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
1	1		33.900,00	228,00	28.500,00	<b>9</b>	2	0,8
2	1		40.100,00	268,00	33.500,00	<b>11</b>	3	0,9
3	1		46.950,00	318,00	39.750,00	<b>12</b>	3	1,1
4	1		55.425,00	381,00	47.625,00	<b>13</b>	4	1,2
5	1		67.525,00	473,00	59.125,00	<b>14</b>	4	1,3
6	1		73.700,00	508,00	63.500,00	<b>17</b>	5	1,5
7	1		81.675,00	543,00	67.875,00	<b>23</b>	7	2,1
8	1		89.500,00	572,00	71.500,00	<b>30</b>	8	2,6
9	1		97.975,00	611,00	76.375,00	<b>36</b>	10	3,2
10	2		108.375,00	651,00	81.375,00	<b>45</b>	12	4,0
11	2		123.150,00	726,00	90.750,00	<b>54</b>	15	4,8
12	2		138.900,00	804,00	100.500,00	<b>64</b>	18	5,8
13	2		154.050,00	882,00	110.250,00	<b>73</b>	20	6,5
14	2		171.775,00	947,00	118.375,00	<b>89</b>	25	8,0
15	2		195.300,00	996,00	124.500,00	<b>118</b>	33	10,5
16	2		218.550,00	1.038,00	129.750,00	<b>148</b>	41	13,2
17	2		244.650,00	1.074,00	134.250,00	<b>184</b>	51	16,4
18	2		274.450,00	1.106,00	138.250,00	<b>227</b>	63	20,3
19	2		309.750,00	1.134,00	141.750,00	<b>280</b>	78	25,0
20	2		35.1025,00	1.157,00	144.625,00	<b>344</b>	96	30,7

Preglednica 46: Relacijska preglednica za stanovanjske hiše za vrednostne cone od 1 do 20

Enodružinske stanovanjske	Leto izgradnje											
	-1945			1946-			1965-			1981	1991	2001
	Vzdrževa			Vzdrževa			Vzdrževa			-	-	-
Površina v	c	b	a	c	b	a	c	b	a	1990	2000	
- 50	33	36	39	36	39	41	39	41	4	44	47	50
51 - 60	39	42	46	42	46	49	46	49	5	53	56	60
61 - 70	45	49	53	49	53	57	53	57	5	61	65	70
71 - 80	50	55	59	55	59	64	59	64	6	68	73	78
81 - 90	55	60	65	60	65	70	65	70	7	75	80	85
91- 100	60	65	71	65	71	76	71	76	7	81	87	93
101 - 110	66	72	78	72	78	84	78	84	8	90	96	102
111 - 120	73	79	86	79	86	92	86	92	9	98	105	112
121 - 130	79	86	93	86	93	10	93	100	1	107	114	122
131 - 140	85	93	10	93	10	10	10	108	1	116	123	132
141 - 150	92	10	10	10	10	11	10	116	1	124	132	142
151 - 160	96	10	11	10	11	12	11	122	1	130	139	149
161 - 170	10	10	11	10	11	12	11	127	1	136	144	155
171 - 180	10	11	12	11	12	13	12	132	1	141	150	161
181 - 190	10	11	12	11	12	13	12	136	1	146	155	166
191 - 200	11	12	13	12	13	14	13	140	1	150	160	171
201 - 210	11	12	13	12	13	14	13	144	1	154	165	176
211 - 220	11	12	13	12	13	14	13	148	1	158	169	181
221 - 230	11	13	14	13	14	15	14	151	1	162	172	184
231 - 240	12	13	14	13	14	15	14	154	1	165	176	188
241 - 250	12	13	14	13	14	15	14	157	1	168	179	192

V procesu obdavčenja se vrednoti vsaka stanovanjska hiša posebej, zato smo želeli preveriti razliko med vrednostmi v preglednici mednarodnega projekta za namene obdavčenja in oglaševanimi cenami na območju Prekmurja in dela Podravske regije.

## 9.2 Primerjava med oglaševanimi cenami stanovanjskih hiš in vrednostnimi ravni

številka vrednostne ravni	oglaševane povprečne cene v EUR/m <sup>2</sup>	indeks	vrednost za tipičen objekt v EUR/m <sup>2</sup>	indeks
1	520	228	228,00	100
2	581	217	268,00	100
3	616	194	318,00	100
4	877	230	381,00	100
5	756	160	473,00	100
6	604	119	508,00	100
7	910	167	543,00	100
8	ni podatka	ni podatka	572,00	ni podatka
9	576	94	611,00	100
10	875	134	651,00	100
11	1072	148	726,00	100
12	853	106	804,00	100

V prvi vrednostni coni je povprečna oglaševana cena stanovanjskih hiš višja za 128 indeksnih točk od vrednosti tipičnega objekta. Največ indeksnih točk dosega vrednostna cona 4, in sicer 230, najmanj pa vrednostna cona 9 z 94 indeksnimi točkami.

Največja razlika med povprečnimi oglaševanimi cenami na m<sup>2</sup> in vrednostjo za tipičen objekt na m<sup>2</sup> je v coni 4 (indeks = 230), najmanjša pa v coni 9 (indeks = 94) oziroma 12 (indeks = 106).

### 9.3 Vrednost oglaševanih stanovanjskih hiš po relacijski preglednici za stanovanjske hiše za vrednostne cone od 1 do 20

Iz podatkov 144. oglaševanih stanovanjskih hiš, smo izbrali 119 stanovanjskih hiš za nadaljnjo obdelavo. Ostalih 25 stanovanjskih hiš smo izpustili, ker niso vsebovale podatke o letu izgradnje stavbe. Tako smo vsako stanovanjsko hišo posebej, upoštevajoč uporabno površino, leto izgradnje in povprečno vzdrževanost (stolpec b), uvrstila v relacijsko tabelo in iz nje odčitati indeks. Dobljeni indeks smo pomnožili z vrednostjo tipičnega objekta v coni, kateri pripada stanovanjska hiša.

Preglednica 47: Primer dobljenih vrednosti stanovanjskih hiš po relacijski preglednici

geolokacija	uporabna površina v (m <sup>2</sup> )	oglaševane cena v EUR	leto izgradnje	(cona)	vrednost za tipičen objekt v (EUR)	indeks	vrednost po modelu GURS v (EUR)
Moravske Toplice	160	60507	2004	12	138900	1,49	206961
Ljutomer	232	95950	1987	7	81675	1,65	134764
Vičava	178	125000	1970	10	108375	1,32	143055
Lendavske Gorice	210	75000	1986	6	73700	1,54	113498
Dežno pri Podlehniku	160	16900	1978	3	46950	1,22	57279
Murska Sobota	165	95000	1959	9	97975	1,18	115611
Mestni Vrh	140	145000	1997	11	123150	1,23	151475
Rabelčja Vas	202	200000	2000	11	123150	1,65	203198
Radenci	218	95977	1973	7	81675	1,48	120879
Kupšinci	196	53800	1932	5	67525	1,21	81705
Ljutomer	97	44400	1950	7	81675	0,71	57989
Domanjševci	192	33400	1979	2	40100	1,40	56140
Dolina	229	30000	1920	2	40100	1,30	52130
Bokrači	168	43900	1981	3	46950	1,36	63852
Puževci	140	52500	1953	5	67525	1,00	67525
Repišče	150	50000	2003	3	46950	1,42	66669
Puconci	250	100000	1987	5	67525	1,68	113442
Krog	124	50000	1960	5	67525	0,93	62798
Borejci	190	100000	2007	5	67525	1,66	112092
Moravske Toplice	110	146050	1979	12	138900	0,84	116676
Dobrovnik	111	29800	1953	3	46950	0,86	40377
Renkovci	200	60000	1987	3	46950	1,50	70425
Gornja Bistrica	128	54248	1946	5	67525	0,93	62798
Odranci	170	85000	1982	5	67525	1,36	91834
Turnišče	190	60000	1987	3	46950	1,46	68547
Mala Nedelja	155	35000	1895	2	40100	1,05	42105
Jastrebc	50	10850	1945	3	46950	0,36	16902
Beznovci	120	32000	1937	3	46950	0,79	37091
Nedelica	46	17944	1994	3	46950	0,47	22067
Panovci	81	25050	1957	2	40100	0,65	26065
Bodonci	115	40000	1947	3	46950	0,86	40377
Velika Nedelja	40	28000	1999	4	55425	0,47	26050
Nova Vas	210	250000	2003	11	123150	1,76	216744

Vrednost iz preglednice GURS smo izračunali tako, da smo ceno iz preglednice GURS pomnožili z indeksom.

Primerjavo smo naredili z izračunom koeficienta R, ki smo ga izračunali po naslednji enačbi:

$$R = \frac{\text{vrednost}_s \text{ tan ovanjske}_h \text{ iše}_p \text{ mod elu}}{\text{oglaševana}_c \text{ s tan ovanjske}_h \text{ iše}}$$

Za obdavčenje nepremičnin je dobro, če je vrednost R manjša od 1.

Preglednica 48: Preglednica obravnavanih stanovanjskih hiš na območju Prekmurja in dela Podravske regije z izračunanim razmerjem R

geolokacija	leto izgradnje	uporabna površina v m <sup>2</sup>	oglaševane cene v EUR	vrednost po modelu GURS v EUR	R
Moravske Toplice	2004	160	60.507,00	206961	3,42
Dežno pri Podlehniku	1978	160	16.900,00	57279	3,39
Dolina	1920	229	30.000,00	52130	1,74
Domanjševci	1979	192	33.400,00	56140	1,68
Jastrebc	1945	50	10.850,00	16902	1,56
Kupšinci	1932	196	53.800,00	81705	1,52
Lendavske Gorice	1986	210	75.000,00	113498	1,51
Bokrači	1981	168	43.900,00	63852	1,45
Ljutomer	1987	232	95.950,00	134764	1,40
Dobrovnik	1953	111	29.800,00	40377	1,35
Repišče	2003	150	50.000,00	66669	1,33
Ljutomer	1950	97	44.400,00	57989	1,31
Puževci	1953	140	52.500,00	67525	1,29
Radenci	1973	218	95.977,00	120879	1,26
Krog	1960	124	50.000,00	62798	1,26
Nedelica	1994	46	17.944,00	22067	1,23
Murska Sobota	1959	165	95.000,00	115611	1,22
Mala Nedelja	1895	155	35.000,00	42105	1,20
Renkovci	1987	200	60.000,00	70425	1,17
Beznovci	1937	120	32.000,00	37091	1,16
Gornja Bistrica	1946	128	54.248,00	62798	1,16
Vičava	1970	178	125.000,00	143055	1,14
Turnišče	1987	190	60.000,00	68547	1,14
Puconci	1987	250	100.000,00	113442	1,13
Borejci	2007	190	100.000,00	112092	1,12
Odranci	1982	170	85.000,00	91834	1,08
Mestni Vrh	1997	140	145.000,00	151475	1,04
Panovci	1957	81	25.050,00	26065	1,04
Rabelčja Vas	2000	202	200.000,00	203198	1,02
Bodonci	1947	115	40.000,00	40377	1,01
Velika Nedelja	1999	40	28.000,00	26050	0,93
Cven	1998	200	117.000,00	108040	0,92
Srednja Bistrica	1984	56	40.000,00	35788	0,89



geolokacija	leto izgradnje	uporabna površina v m <sup>2</sup>	oglaševane cene v EUR	vrednost po modelu GURS v EUR	R
Cirkulane	1850	140	50.000,00	43664	0,87
Lendava	1952	77	50.000,00	43483	0,87
Nova Vas	2003	210	250.000,00	216744	0,87
Hajdoše	1991	220	160.000,00	138031	0,86
Ižakovci	1957	75	47.000,00	39840	0,85
Spodnja Hajdina	1980	225	146.000,00	123329	0,84
Tešanovci	1999	180	120.000,00	101288	0,84
Križevci pri Ljutomeru	1980	200	112.500,00	94535	0,84
Godemarci	1984	80	33.383,00	27268	0,82
Kočice	1800	44	15.000,00	12204	0,81
Grajenščak	1997	160	140.000,00	113528	0,81
Zabovci	1962	100	60.000,00	47943	0,80
Moravske Toplice	1979	110	146.050,00	116676	0,80
Tišina	1980	250	135.000,00	106014	0,79
Petanjci	1975	160	105.000,00	82381	0,78
Prosečka Vas	1957	200	67.000,00	52531	0,78
Krašči	1980	130	60.000,00	46950	0,78
Veržej	1996	96	75.100,00	58747	0,78
Lačaves	1967	157	74.000,00	57279	0,77
Martjanci	1992	136	108.500,00	83056	0,77
Ptuj	2002	100	100.000,00	75958	0,76
Ptuj	1985	210	220.000,00	166898	0,76
Lendava	1983	140	112.754,00	85492	0,76
Lendavske gorice	1980	112	49.500,00	36892	0,75
Pušenci	1977	150	87.631,00	64293	0,73
Kicar	1987	139	130.000,00	94743	0,73
Radvenci	1900	90	39.000,00	28170	0,72
Brezovica	1977	123	65.000,00	46950	0,72
Gomilica	1970	99	50.000,00	35682	0,71
Martjanci	1969	105	79.500,00	56721	0,71
Tešanovci	2006	221	175.230,00	124246	0,71
Veržej	1986	160	125.000,00	87783	0,70
Veržej	1986	160	125.000,00	87783	0,70
Cven	1950	150	104.900,00	72927	0,70
Fokovci	1998	67	37.560,00	26065	0,69
Obrež	1900	45	29.000,00	19953	0,69
Draženci	1998	180	150.000,00	101288	0,68
Bakovci	1976	64	58.000,00	38489	0,66
Moškanjci	1980	160	125.000,00	82381	0,66
Šalovci	1900	120	50.000,00	31679	0,63
Očeslavci	1988	120	75.000,00	46011	0,61
Dolina	1988	223	125.187,00	76059	0,61
Stanjevci	1939	205	84.000,00	49724	0,59
Mala Polana	1877	160	83.459,00	49298	0,59
Dolina	1994	120	83.500,00	49298	0,59
Zamušani	1984	48	41.729,00	24387	0,58
Sitež	1900	180	66.000,00	38307	0,58
Paradiž	1900	60	25.000,00	14238	0,57
Dolič	1977	104	70.000,00	39438	0,56
Lipa	1968	110	70.000,00	39438	0,56
Ormož	1996	165	210.000,00	117612	0,56
Videm pri Ptujju	1989	84	91.800,00	50644	0,55
Destrnik	1970	210	179.436,00	97236	0,54

geolokacija	leto izgradnje	uporabna površina v m <sup>2</sup>	oglaševane cene v EUR	vrednost po modelu GURS v EUR	R
Gornji Petrovci	1979	146	87.640,00	46516	0,53
Voličina	1986	84	83.333,00	41569	0,50
Runeč	1980	70	54.000,00	26762	0,50
Sakušak	1998	80	69.980,00	34274	0,49
Bakovci	1976	43	58.000,00	27685	0,48
Presika	1920	100	55.000,00	26065	0,47
Presika	1920	100	55.000,00	26065	0,47
Podvinci	1985	85	129.500,00	61256	0,47
Gerlinci	1977	90	70.000,00	32865	0,47
Markovci	1945	100	56.000,00	26065	0,47
Markovci	1945	100	56.000,00	26065	0,47
Banovci	1946	97	106.700,00	47943	0,45
Rjavci	1979	91	80.000,00	35682	0,45
Juršinci	1980	139	139.000,00	59859	0,43
Rodni Vrh	1995	246	142.000,00	60681	0,43
Čentiba	1969	213	139.000,00	59348	0,43
Spuhlja	1985	85	146.000,00	61256	0,42
Vadarci	1957	79	66.770,00	27701	0,41
Lipovci	2004	110	170.000,00	68876	0,41
Gradiščak	1981	65	87.631,00	33809	0,39
Ptujska Gora	1980	120	112.500,00	43194	0,38
Sobetinci	1985	55	95.680,00	35788	0,37
Hotiza	1939	135	100.000,00	37293	0,37
Križevci	1947	100	78.000,00	28471	0,37
Kuršinci	1890	70	55.000,00	19649	0,36
Večeslavci	1992	120	140.000,00	49298	0,35
Beznovci	1980	90	100.000,00	32865	0,33
Polenšak	1999	138	195.000,00	57749	0,30
Rankovci	1954	200	180.000,00	52531	0,29
Dolena	1980	110	99.000,00	28476	0,29
Zakl	1993	83	137.500,00	37560	0,27
Dolenci	1991	150	200.000,00	52932	0,26
Lendava	1963	100	135.000,00	28471	0,21

## 9.4 Rezultati analize

<i>osnovne statistike za R</i>	
Povprečna vrednost R	0.81
Standardni odklon R	0,48
Najmanjša vrednost R	0,21
Največja vrednost R	3,42
Mediana	0.72

Povprečna vrednost razmerja R na obravnavanem območju znaša 0.81. Mediana pa ima vrednost 0.72. Pritožbe na vrednotenje lahko pričakujejo pri stanovanjskih hišah, ki imajo razmerje R večje od 1. Problematičnih je 30 stanovanjskih hiš, kar znaša 25.21 %.

## 10 PRIMERJAVA OGLAŠEVANIH CEN STANOVANJSKIH HIŠ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU S CENAMI NA SOSEDNIH OBMOČJIH V AVSTRIJI, HRVAŠKEM IN NA MADŽARSKEM

V tem poglavju smo želeli preveriti, kolikšna je razlika med oglaševanimi cenami stanovanjskih hiš na obravnavanem območju s cenami sosednjih območij v Avstriji, Hrvaškem in na Madžarskem. Za vsa obravnavana območja sem izračunala osnovne statistike, kot so: srednja vrednost, standardni odklon, maksimalna vrednost in minimalna vrednost. Skupno število oglaševanih stanovanjskih hiš na celotnem obravnavanem območju je 292 od teh 144 v Sloveniji, 49 na Madžarskem, 51 na Hrvaškem in 48 v Avstriji. Obravnavana območja zajemajo urbana naselja z manj kot 50.000 prebivalci in so tako demografsko primerljiva.

### 10.1 Razvrstitev oglaševanih hiš po vrstah

#### 10.1.1 Oglaševane stanovanjske hiše za Slovenijo

##### 10.1.1.1 Individualne hiše

Preglednica 49: Primer podatkov o oglaševanih stanovanjskih hiš v Prekmurju in delu Podravske regije (podrobneje v prilogi 1)

privzeto	koordinata x	koordinata y	geolokacija	uporabna površina v m <sup>2</sup>	oglaševana cena v EUR	cena v EUR/m <sup>2</sup>	leto izgradnje	površina zemljišča v m <sup>2</sup>	tip hiše	leto prenove	kakovost
REALITETA	172820	594300	Moravske Toplice	160	60507	378	2004	80	1	0	3
ZASEBNA PONUDBA	129560	559450	Sitež	180	66000	366	1900	110	1	0	2
HALO DOM	160539	589191	Veržej	96	75100	782	1996	204	1	0	2
NEPREMIČNINE SV	140219	567486	Ptuj	100	100000	1000	2002	218	1	0	1
ZASEBNA PONUDBA	159339	589847	Banovci	97	106700	1100	1946	282	1	0	2
HALO DOM	153530	592182	Ljutomer	232	95950	413	1987	360	1	0	1
HALO DOM	183040	598680	Domanjševci	192	33400	173	1979	441	1	0	2
HALO DOM	184340	584210	Grad	119	25050	210		441	1	0	3
HALO DOM	177820	596980	Fokovci	67	37560	560	1998	441	1	0	2

Legenda:

Tip hiše:

Kakovost:

- 1 - individualna hiša
- 2- dvojček
- 3 - vrstna hiša

- 1 odlično
- 2 dobro
- 3 slabo

### 10.1.1.2 Dvojček

Preglednica 50: Preglednica podatkov o oglaševanih hišah dvojček v Prekmurju in delu Podravske regije (podrobneje v prilogi 1)

privzeto	koordinata x	koordinata y	geolokacija	uporabna površina v m <sup>2</sup>	oglaševana cena v EUR	cena v EUR/m <sup>2</sup>	leto izgradnje	površina zemljišča v m <sup>2</sup>	tip hiše	leto prenove	kakovost
NEPREMIČNINE SV	145600	596730	Jastrepci	50	10850	217	1945		2	0	3
HALO DOM	185280	593270	Gornji Petrovci	146	87640	600	1979	2226	2	0	2
DILL	160870	593280	Ižakovci	75	47000	626	1957	724	2	0	2
JERUZALEM ORMOŽ	148960	594080	Hermanci	256	20865	81	1900	398	2	0	3

### 10.1.1.3 Vrstna hiša

Preglednica 51: Preglednica podatkov o oglaševanih vrstnih hišah v Prekmurju in delu Podravske regije (podrobneje v prilogi 1)

privzeto	koordinata x	koordinata y	geolokacija	uporabna površina v m <sup>2</sup>	oglaševana cena v EUR	cena v EUR/m <sup>2</sup>	leto izgradnje	površina zemljišča v m <sup>2</sup>	tip hiše	leto prenove	kakovost
ZASEBNA PONUDBA	142120	567310	Ptuj	210	220000	1047	1985	450	3	0	1

Razpolagamo samo s štirimi podatki o dvojčkih in enim podatkom o vrstni hiši. V nadaljevanju med stanovanjskimi hišami upoštevamo vse.

Preglednica 52: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš na območju Prekmurja in dela Podravske regije – 1. del

<i>uporabna površina v (m<sup>2</sup>)</i>		<i>cena v (EUR)</i>	
Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	152	Povprečna cena stanovanjske hiše (EUR)	93.199,00
Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	75	Standardni odklon (EUR)	63.572,00
Najmanjša uporabna površina (m <sup>2</sup> )	40	Najnižja cena stanovanjske hiše (EUR)	10.850,00
Največja uporabna površina (m <sup>2</sup> )	380	Najvišja cena stanovanjske hiše (EUR)	450.000,00

Preglednica 53: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš na območju Prekmurja in dela Podravske regije – 2. del

<i>cena v (EUR/m<sup>2</sup>)</i>		<i>površina zemljišča (m<sup>2</sup>)</i>		<i>leto izgradnje</i>	
Povprečna cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	662,00	Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	2298	Povprečno leto izgradnje	1968
Standardni odklon (EUR/m <sup>2</sup> )	359,00	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	2151	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	34
Najnižja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	81,00	Najmanjša površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	80	Najstarejša hiša je bila zgrajena leta	1800
Najvišja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	1745,00	Največja površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	10000	Najmlajša hiša je bila zgrajena leta	2007

Skupna povprečna cena stanovanjskih hiš na območju Prekmurja in dela Podravske regije znaša 93.199,00 EUR. Razpon med najvišjo in najnižjo ceno hiše je precej velik, saj najnižja cena hiše znaša 10.850,00 EUR, najvišja 450.000,00 EUR. Povprečna uporabna površina je 152 m<sup>2</sup>. Površine stanovanjskih hiš so v razponu od 40 do 380 m<sup>2</sup>. Povprečna cena kvadratnega metra stanovanjske hiše znaša 662,00 EUR. Najnižja cena kvadratnega metra znaša 81,00 EUR, najvišja pa 1745,00 EUR. Povprečna površina zemljišča znaša 2298 m<sup>2</sup>. Povprečno leto izgradnje stanovanjskih hiš je 1968. Razpon med najstarejšimi in najmlajšimi stanovanjskimi hišami je velik, saj je bila najstarejša zgrajena leta 1800, najmlajša pa leta 2007.

### 10.1.2 Stanovanjske hiše na območju Madžarske

Preglednica 54: Primer podatkov o oglaševanih stanovanjskih hiš na območju Madžarske (podrobneje v prilogi 2)

privzeto	koordinata x	koordinata y	geolokacija	uporabna površina v m <sup>2</sup>	oglaševana cena v EUR	cena v EUR/m <sup>2</sup>	leto izgradnje	površina zemljišča v m <sup>2</sup>	tip hiše	leto prenove	kakovost
OTHON CENTRUM	165683	618679	Lenti	54	26498	490	1964	210	1	0	3
ERSTE BANK	190395	621351	Zalalövö	100	52997	529		600	1	0	2
OTHON CENTRUM	165627	618791	Lenti	72	38211	530		643	1	0	3
INGATLANFORUM Kft.	189339	608759	Őriszentpéter	40	15361	384		704	1	0	3
INGATLANFORUM Kft.	165659	618743	Lenti	160	102922	643		763	1	0	2
OTHON CENTRUM	164595	614175	Rédics	181	35715	197	1974	800	1	0	3
OTHON CENTRUM	175731	616023	Csesztreg	64	10753	168	1956	872	1	0	3
INGATLAN.COM	157019	620087	Lovászi	80	24962	312		900	1	0	3
OTHON CENTRUM	171771	619575	Kerkabarabás	40	5760	144		924	1	0	3
OTHON CENTRUM	165683	618679	Lenti	63	11329	179	1940	938	1	0	2
OTHON CENTRUM	163459	624167	Iklódbördöce	121	23810	196	1970	989	1	0	2
OTHON CENTRUM	153595	621751	Dobri	95	24962	262		1056	1	0	2
OTHON CENTRUM	170163	613207	Resznek	84	9600	114	1940	1094	1	0	3
OTHON CENTRUM	157043	620055	Lovászi	68	14977	220	1952	1280	1	0	3
OTHON CENTRUM	153523	619799	Tornyiszentmiklós	58	7488	129	1940	1300	1	0	3
EXPRESSZ.HU	167643	613079	Belsőárd	112	41092	366		1425	1	0	2
OTHON CENTRUM	190459	621399	Zalalövö	160	115211	720		1500	1	0	2
OTHON CENTRUM	166283	620091	Mumor	73	18817	257	1967	1600	1	0	3
OTHON CENTRUM	174203	618903	Zalabaksa	85	15361	180		1669	1	0	3

Legenda:

Tip hiše:

Kakovost:

- 1 - individualna hiša
- 2- dvojček
- 3 - vrstna hiša

- 1 odlično
- 2 dobro
- 3 slabo

Preglednica 55: Izračun osnovnih statistik stanovanjskih hiš na območju Madžarske – 1. del

<i>uporabna površina v (m<sup>2</sup>)</i>		<i>cena v (EUR)</i>	
Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	103	Povprečna cena stanovanjske hiše (EUR)	40.672,00
Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	54	Standardni odklon (EUR)	31.419,00
Najmanjša uporabna površina (m <sup>2</sup> )	40	Najnižja cena stanovanjske hiše (EUR)	5.760,00
Največja uporabna površina (m <sup>2</sup> )	350	Najvišja cena stanovanjske hiše (EUR)	134.413,00

Preglednica 56: Izračun osnovnih statistik stanovanjskih hiš na območju Madžarske – 2. del

<i>cena v (EUR/m<sup>2</sup>)</i>		<i>površina zemljišča (m<sup>2</sup>)</i>		<i>leto izgradnje</i>	
Povprečna cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	387,00	Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	2887	Povprečno leto izgradnje	1963
Standardni odklon (EUR/m <sup>2</sup> )	241,00	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	2475	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	18
Najmanjša cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	92,00	Najmanjša površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	210	Najstarejša hiša je bila zgrajena leta	1940
Najvišja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	1221,00	Največja površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	10000	Najmlajša hiša je bila zgrajena leta	2004

Povprečna cena stanovanjskih hiš znaša 40.672,00 EUR. Razpon med najvišjo in najnižjo ceno hiše je precej velik, saj najnižja cena hiše znaša 5.760,00EUR, najvišja 134.413,00 EUR. Povprečna uporabna površina je 103 m<sup>2</sup>. Površine stanovanjskih hiš so v razponu od 40 do 350 m<sup>2</sup>. Povprečna cena kvadratnega metra stanovanjske hiše znaša 387,00 EUR. Najnižja cena kvadratnega metra znaša 92,00 EUR, najvišja pa 1221,00 EUR. Povprečna površina zemljišča znaša 2887 m<sup>2</sup>. Povprečno leto izgradnje stanovanjskih hiš je 1963. Najstarejša hiša je bila zgrajena leta 1940, najmlajša pa leta 2004.



### 10.1.3 Stanovanjske hiše na območju Avstrije

Preglednica 57: Primer podatkov o oglaševanih stanovanjskih hiš na območju Avstrije (glej prilogo 3)

privzeto	koordinata x	koordinata y	geolokacija	uporabna površina v m <sup>2</sup>	oglaševana cena v EUR	cena v EUR/m <sup>2</sup>	leto izgradnje	površina zemljišča v m <sup>2</sup>	tip hiše	leto prenov	kakovost
IMMOBILIENMAKLER	185827	542671	Gralla	104	190000	1826		260	1	0	2
IMMOBILIENMAKLER	177035	534203	Grossklein	130	79000	607	1940	299	1	0	2
IMMOBILIENMAKLER	185359	566715	Straden	90	109000	1211		366	1	0	2
IMMOBILIENMAKLER	188255	574707	St. Anna am Aigen	59	55000	932	1968	449	1	0	2
IMMOBILIENMAKLER	182775	541751	Leibnitz	126	220000	1746	1998	550	1	0	2
IMMOBILIENMAKLER	180507	574391	Kloch	90	50000	555		565	1	0	2
IMMOBILIENMAKLER	175283	542767	Gamlitz	60	44000	733		681	1	0	2
IMMOBILIENMAKLER	183355	545687	Neudorf	150	355000	2366	1999	787	1	0	1
IMMOBILIENMAKLER	176211	561335	Gosdorf	240	185000	770	2000	800	1	0	2
IMMOBILIENMAKLER	178547	569991	Unterpurkla	120	168097	1400		800	1	0	2

Legenda:

Tip hiše:

Kakovost:

- |                         |             |
|-------------------------|-------------|
| ➤ 1 - individualna hiša | - 1 odlično |
| ➤ 2- dvojček            | - 2 dobro   |
| ➤ 3 - vrstna hiša       | - 3 slabo   |

Preglednica 58: Osnovne statistike stanovanjskih hiš na območju Avstrije – 1. del

<i>uporabna površina v (m<sup>2</sup>)</i>		<i>cena v (EUR)</i>	
Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	151	Povprečna cena stanovanjske hiše (EUR)	209.117,00
Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	68	Standardni odklon (EUR)	118.751,00
Najmanjša uporabna površina (m <sup>2</sup> )	55	Najnižja cena stanovanjske hiše (EUR)	44.000,00
Največja uporabna površina (m <sup>2</sup> )	350	Najvišja cena stanovanjske hiše (EUR)	590.000,00

Preglednica 59: Osnovne statistike stanovanjskih hiš na območju Avstrije – 2. del

<i>cena v (EUR/m<sup>2</sup>)</i>		<i>površina zemljišča (m<sup>2</sup>)</i>		<i>leto izgradnje</i>	
Povprečna cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	1379,00	Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1858	Povprečno leto izgradnje	1973
Standardni odklon (EUR/m <sup>2</sup> )	478,00	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	1686	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	28
Najnižja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	555,00	Najmanjša površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	260	Najstarejša hiša je bila zgrajena leta	1900
Najvišja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	2366,00	Največja površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	7300	Najmlajša hiša je bila zgrajena leta	2004

Povprečna cena stanovanjskih hiš znaša 209.117,00 EUR. Razpon med najvišjo in najnižjo ceno hiše je precej velik, saj najnižja cena hiše znaša 44.000,00 EUR, najvišja 590.000,00 EUR. Povprečna uporabna površina je 151 m<sup>2</sup>. Površine stanovanjskih hiš so v razponu od 55 do 350 m<sup>2</sup>. Povprečna cena kvadratnega metra stanovanjske hiše znaša 1379,00 EUR. Najnižja cena kvadratnega metra znaša 555,00 EUR, najvišja pa 2366,00 EUR. Povprečna površina zemljišča znaša 1858 m<sup>2</sup>. Povprečno leto izgradnje stanovanjskih hiš je 1973. Najstarejša hiša je bila zgrajena leta 1900, najmlajša pa leta 2004.

### 10.1.4 Stanovanjske hiše na območju Hrvaške

Preglednica 60: Primer podatkov o oglaševanih stanovanjskih hiš na območju Hrvaške (glej prilogo 4)

privzeto	koordinata x	koordinata y	geolokacija	uporabna površina v m <sup>2</sup>	oglaševana cena v EUR	cena v EUR/m <sup>2</sup>	leto izgradnje	površina zemljišča v m <sup>2</sup>	tip hiše	leto prenove	kakovost
NEKRETNINE.NET	119293	610058	Varaždinske Toplice	200	120000	600		300	1	0	2
CENTAR NEKRETNINA	130459	604087	Varaždin	150	45000	300		400	1	0	3
NEKRETNINE.NET	130429	604106	Varaždin	93	120000	1290		415	1	0	2
INPO NEKRETNINE	130459	604151	Varaždin	66	87000	1318		444	1	0	2
PAN ADRIA	139139	611175	Čakovec	180	45000	250		550	1	0	1
PAN ADRIA	153211	610903	Mursko Središče	240	70000	291		600	1	0	3
ADRIAWEB	130507	604039	Varaždin	130	120000	923		650	1	0	2
NEKRETNINE.NET	124669	611018	Kelemen	69	15000	217		750	1	0	3
CROZILA NEKRETNINE	126811	601959	Jalkovec	211	159000	753	1987	853	1	0	2
CROZILLA NEKRETNINE	131355	595175	Nova Ves	60	17000	283		864	1	0	2
ADRIAWEB	128011	606151	Kučan Marof	200	74000	370		900	1	0	3
REALITICA	120811	608895	Vrtlinovec	90	33000	366		910	1	0	2
REALITICA	135179	605695	Puščine	95	67000	705		951	1	0	2
NEKRETNINE.NET	140029	614346	Pribislavec	260	92000	353	1994	1000	1	0	2
NEKRETNINE.NET	126717	606986	Kučan Gornji	100	60000	600		1000	1	0	2
NEKRETNINE.NET	139995	614391	Pribislavec	300	92000	306	1994	1000	1	0	2

Legenda:

Tip hiše:

Kakovost:

- 1 - individualna hiša
- 2- dvojček
- 3 - vrstna hiša

- 1 odlično
- 2 dobro
- 3 slabo

Preglednica 61: Osnovne statistike stanovanjskih hiš na območju Hrvaške – 1. del

<i>uporabna površina v (m<sup>2</sup>)</i>		<i>cena v (EUR)</i>	
Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	154	Povprečna cena stanovanjske hiše (EUR)	74.037,00
Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	91	Standardni odklon (EUR)	43.410,00
Najmanjša uporabna površina (m <sup>2</sup> )	33	Najnižja cena stanovanjske hiše (EUR)	12.000,00
Največja uporabna površina (m <sup>2</sup> )	450	Najvišja cena stanovanjske hiše (EUR)	165.000,00

Preglednica 62: Osnovne statistike stanovanjskih hiš na območju Hrvaške – 2. del

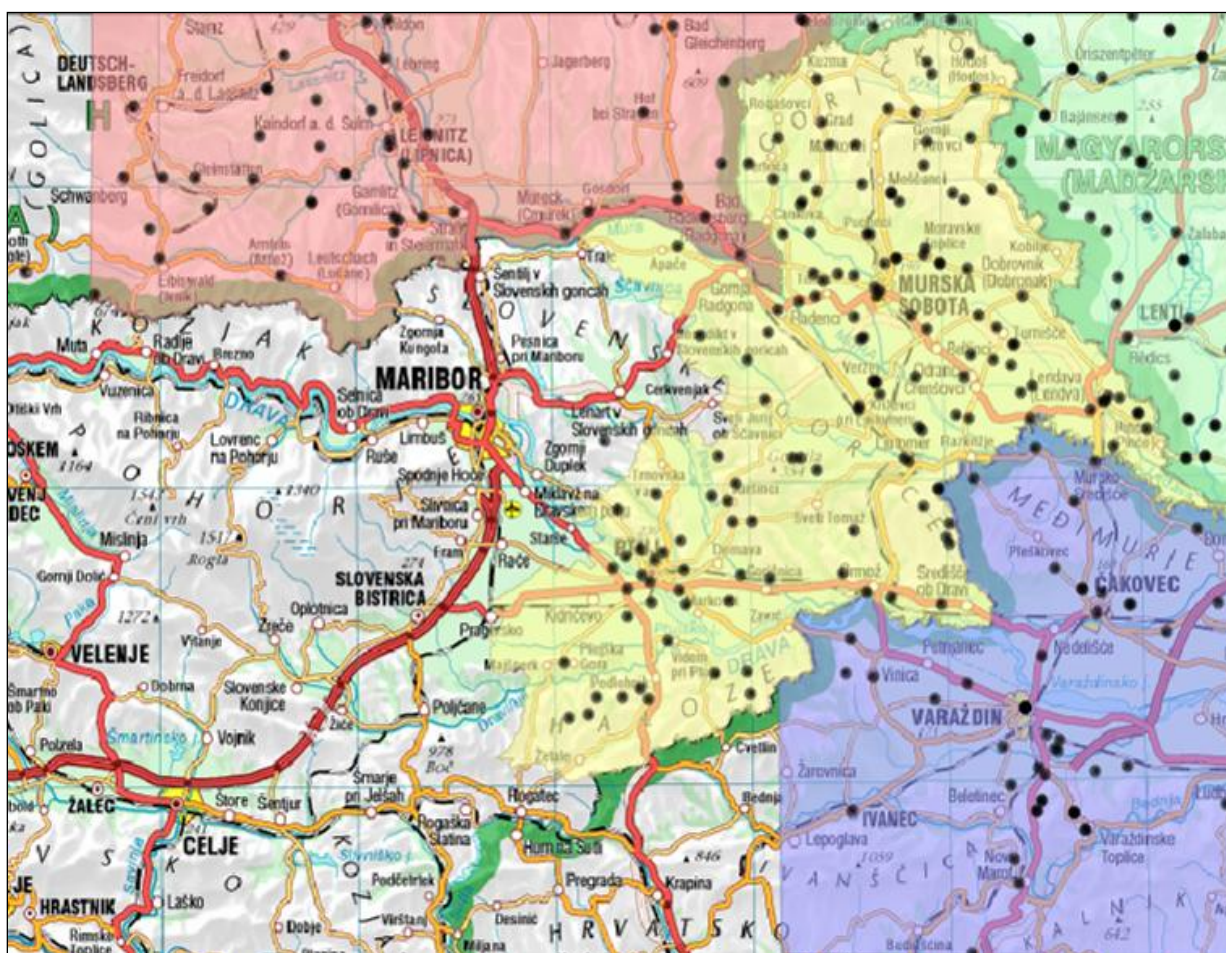
<i>cena v (EUR/m<sup>2</sup>)</i>		<i>površina zemljišča (m<sup>2</sup>)</i>		<i>leto izgradnje</i>	
Povprečna cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	535,00	Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1721	Povprečno leto izgradnje	1985
Standardni odklon (EUR/m <sup>2</sup> )	273,00	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	1246	Standardni odklon (m <sup>2</sup> )	14
Najnižja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	61,00	Najmanjša površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	300	Najstarejša hiša je bila zgrajena leta	1957
Najvišja cena hiše (EUR/m <sup>2</sup> )	1318,00	Največja površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	5500	Najmlajša hiša je bila zgrajena leta	2006

Povprečna cena stanovanjskih hiš znaša 74.037,00 EUR. Razpon med najvišjo in najnižjo ceno hiše je precej velik, saj najnižja cena hiše znaša 12.000,00 EUR, najvišja 165.000,00 EUR. Povprečna uporabna površina je 154 m<sup>2</sup>. Površine stanovanjskih hiš so v razponu od 33 do 450 m<sup>2</sup>. Povprečna cena kvadratnega metra stanovanjske hiše znaša 535,00 EUR. Najnižja cena kvadratnega metra znaša 61,00 EUR, najvišja pa 1318,00 EUR. Povprečna površina zemljišča znaša 1721 m<sup>2</sup>. Povprečno leto izgradnje stanovanjskih hiš je 1985. Najstarejša hiša je bila zgrajena leta 1957, najmlajša pa leta 2006.

## 10.2 Primerjava cen stanovanjskih hiš v SV delu Slovenije s cenami v Avstriji, Hrvaškem in na Madžarskem

Preglednica 63: Preglednica števila oglaševanih stanovanjskih hiš v SV Sloveniji, v Avstriji, Hrvaškem in na Madžarskem

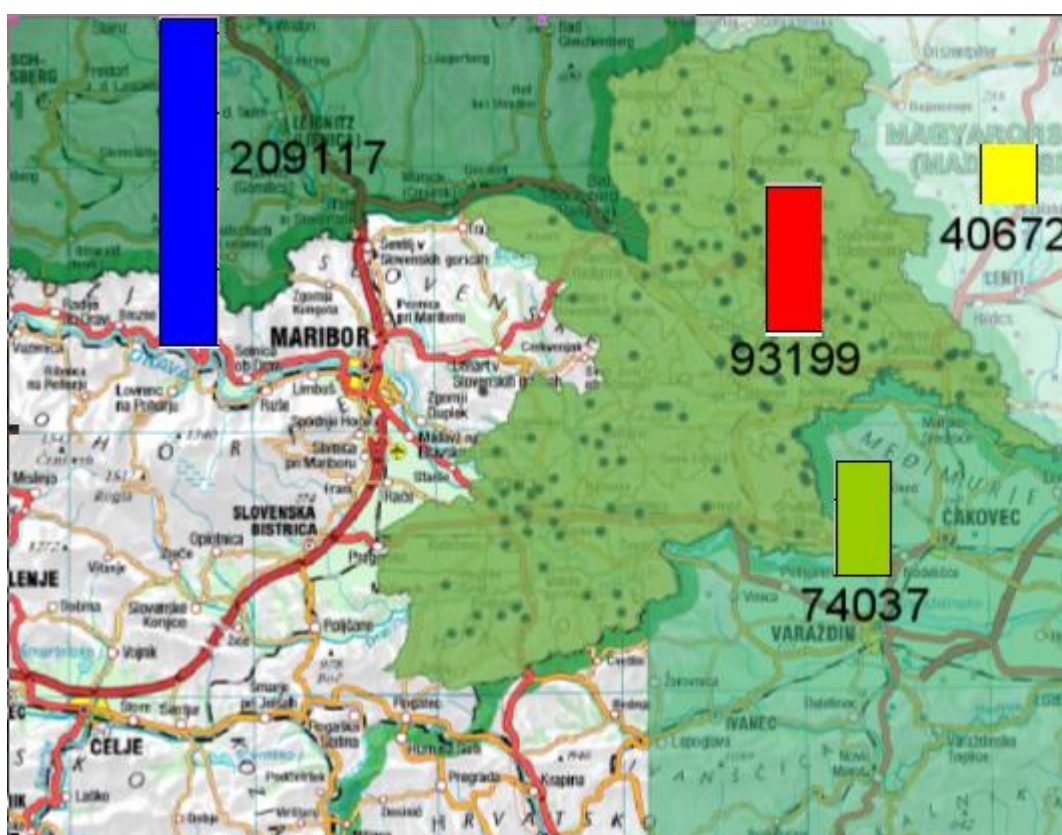
država	število oglaševanih stanovanjskih hiš
Slovenija	144
Avstrija	48
Hrvaška	51
Madžarska	49



Slika 12: Grafični prikaz števila in lokacije oglaševanih stanovanjskih hiš v SV delu Slovenije in sosednjih območjih v Avstriji, Hrvaškem in na Madžarskem

Preglednica 64: Primerjava povprečnih cen stanovanjskih hiš v EUR na območju Slovenije, Avstrije, Madžarske in Hrvaške

	cena v EUR	indeks
<b>SLO</b>	93.199,00	100
<b>H</b>	40.672,00	44
<b>HR</b>	74.037,00	79
<b>A</b>	209.117,00	224



Legenda: 1mm = 4858 EUR

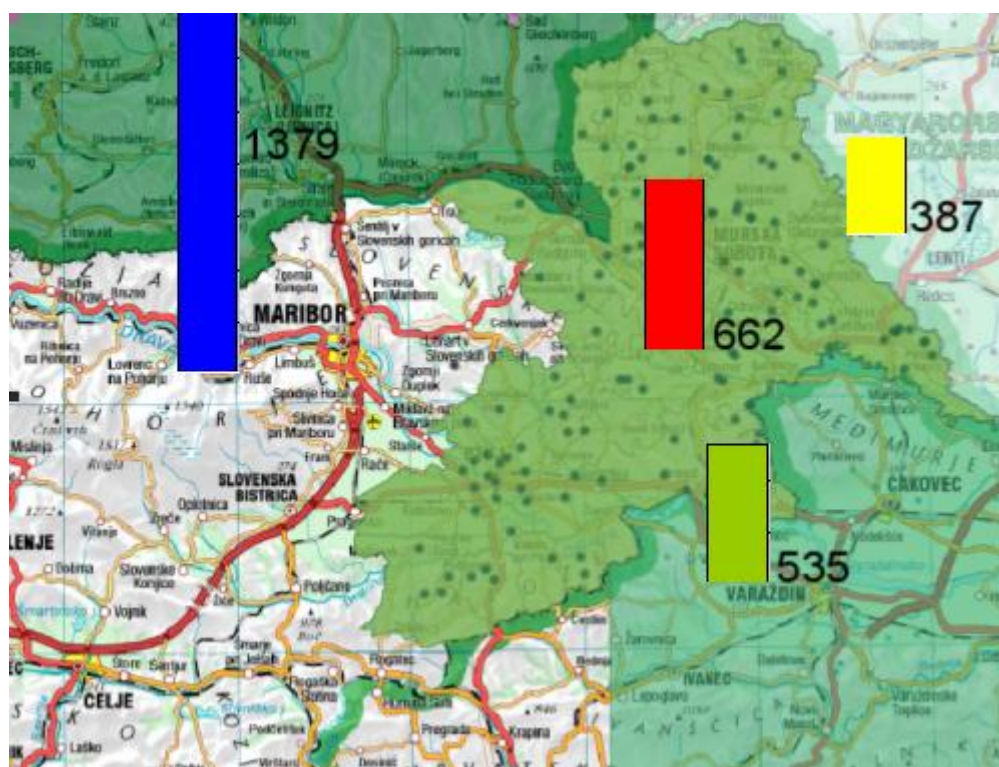
Slika 13: Grafični prikaz povprečnih cen stanovanjskih hiš v EUR na območju Slovenije, Avstrije, Madžarske in Hrvaške

Iz preglednice 64 vidimo, da povprečne cene stanovanjskih hiš v Avstriji dosegajo v povprečju vrednost 209.117,00 EUR in so za 124 indeksnih točk višje od povprečnih cen stanovanjskih hiš v Sloveniji. Povprečne cene stanovanjskih hiš na Madžarskem dosegajo v

povprečju vrednost 40.672,00 EUR in so za 56 indeksnih točk nižje od povprečnih cen stanovanjskih hiš v Sloveniji. Povprečne cene stanovanjskih hiš na Hrvaškem znašajo 74.037,00 EUR in so za 21 indeksnih točk nižje od povprečnih cen stanovanjskih hiš v Sloveniji.

Preglednica 65: Primerjava povprečne cene stanovanjskih hiš v EUR/m<sup>2</sup> na območju Slovenije, Avstrije, Madžarske in Hrvaške

	cena v EUR/m <sup>2</sup>	indeks
<b>SLO</b>	662,00	100
<b>H</b>	387,00	58
<b>HR</b>	535,00	81
<b>A</b>	1379,00	208



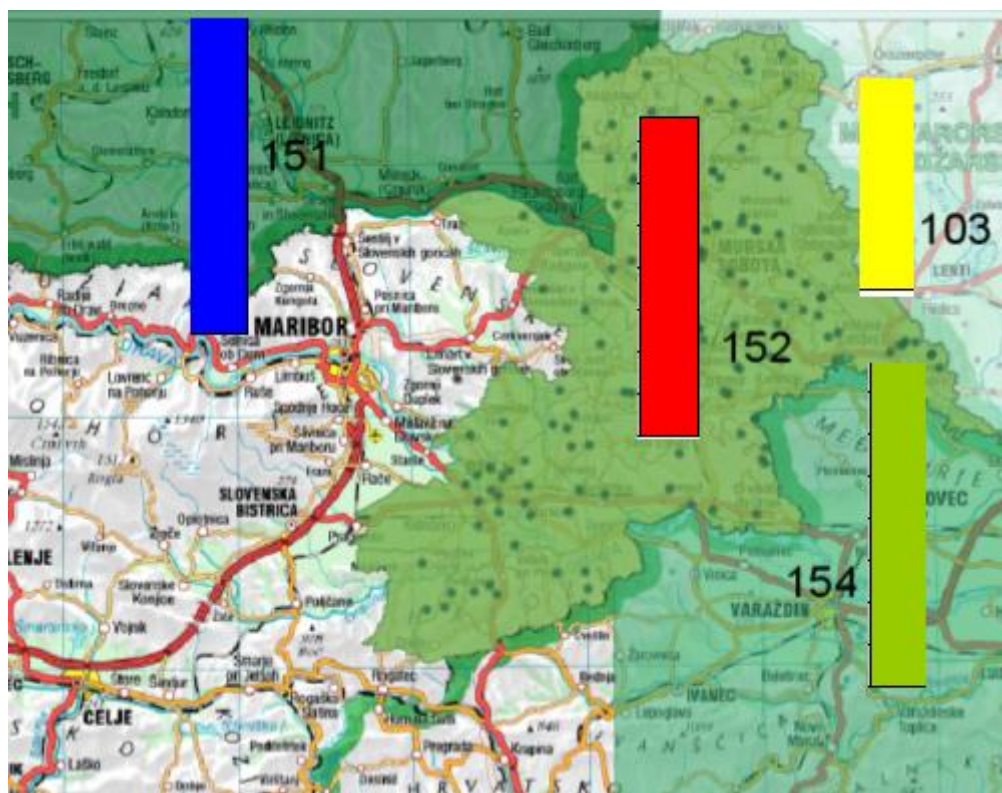
Legenda: 1mm = 27.65 EUR/m<sup>2</sup>

Slika 14: Grafični prikaz povprečnih cen stanovanjskih hiš v EUR/m<sup>2</sup> na območju Slovenije, Avstrije, Madžarske in Hrvaške

Iz preglednice 65 je razvidno, da je najvišja cena kvadratnega metra v Avstriji, in sicer 1379,00 EUR. Cena kvadratnega metra v Sloveniji je 662,00 EUR. Cena kvadratnega metra na Hrvaškem znaša 535,00 EUR. Najnižja cena kvadratnega metra pa je na Madžarskem in sicer 387,00 EUR.

Preglednica 66: Primerjava povprečne uporabne površine stanovanjskih hiš na območju Slovenije, Avstrije, Madžarske in Hrvaške

	uporabna površina v m <sup>2</sup>	indeks
<b>SLO</b>	152	100
<b>H</b>	103	68
<b>HR</b>	154	101
<b>A</b>	151	99



Legenda: 1mm = 3.6 m<sup>2</sup>

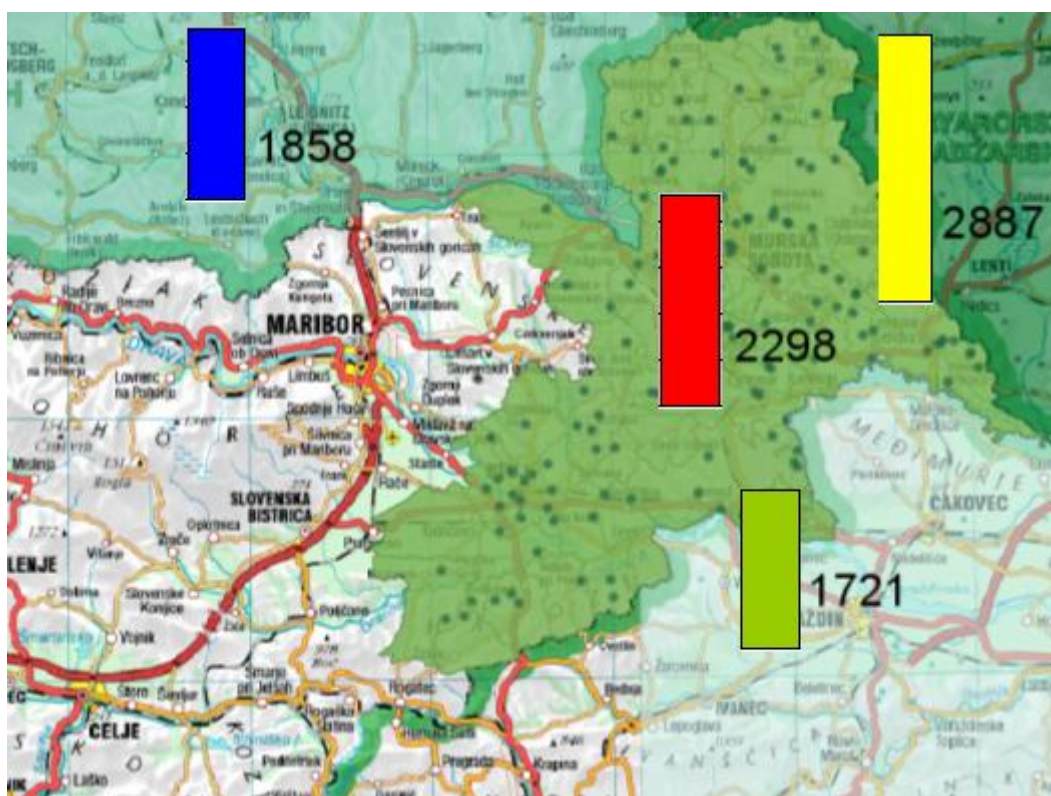
Slika 15: Grafični prikaz povprečne uporabne površine stanovanjskih hiš na območju Slovenije, Avstrije, Madžarske in Hrvaške



Preglednica 66 ponazarja povprečno uporabno površino stanovanjskih hiš po državah, kjer je razvidno, da so na Hrvaškem predmet prodaje večje hiše z večjo uporabno površino 154 kvadratnimi metri, Slovenija s 152 in Avstrija s 151 kvadratnimi metri uporabne površine, manjše podeželske hiše pa so na Madžarskem z uporabno površino 103 kvadratnih metrov.

Preglednica 67: Primerjava povprečne površine zemljišča stanovanjskih hiš na območju Slovenije, Avstrije, Madžarske in Hrvaške

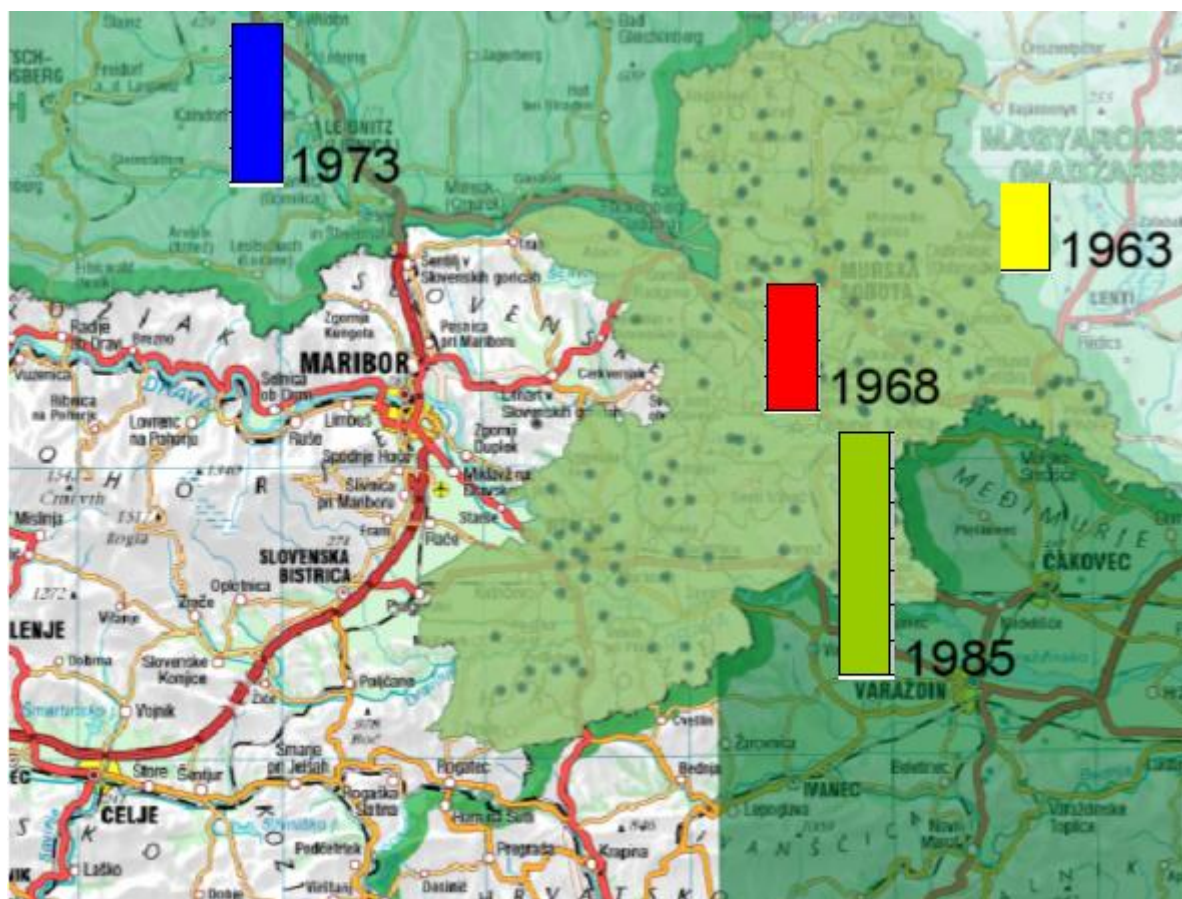
	površina zemljišča	indeks
<b>SLO</b>	2298	100
<b>H</b>	2887	125
<b>HR</b>	1721	75
<b>A</b>	1858	81



Legenda: 1mm = 81.82 m<sup>2</sup>

Slika 16: Grafični prikaz povprečne površine zemljišča na območju Slovenije, Avstrije, Madžarske in Hrvaške

Vzorec vsebuje nepremičnine z zemljišči, ki imajo ohišnico do enega hektarja. Preglednica 67 prikazuje, da na Madžarskem prodajajo stanovanjske hiše z največjo površino zemljišča in le ta dosega vrednost 28 arov. Temu sledi Slovenija z 22 ari. Najmanj ohišnice pa imata Avstrija z 18 ari in Hrvaška z 17 ari, kjer sklepamo, da je cena zemljišča zelo visoka.



Začetno leto je 1950, vsak naslednji mm pa predstavlja 1 leto in 1 mesec.

Slika 17: Grafični prikaz povprečni starosti stanovanjskih hiš na območju Slovenije, Avstrije, Madžarske in Hrvaške

Ugotavljam, da se najmlajše stanovanjske hiše iz leta 1985 prodajajo na Hrvaškem. Oglaševane stanovanjske hiše v Sloveniji so povprečno iz leta 1968. Najstarejše in najslabše vzdrževane stanovanjske hiše pa so iz leta 1963 na Madžarskem.

## 11 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Celotna diplomska naloga sloni na analizi podatkov o prodaji stanovanjskih hiš.

V šestem poglavju diplomske naloge smo analizirali oglaševane cene stanovanjskih hiš na območju Prekmurja in dela Podravske regije. Najprej smo analizirali podatke o stanovanjskih hišah skupaj, nato pa še po vrednostnih conah.

V sedmem poglavju diplomske naloge smo analizirali nepremičninske podatke iz uradnih evidenc za obravnavano območje Prekmurja in del Podravske regije. Ugotovili smo, da je povprečna cena stanovanjske hiše 60.636,00 EUR oziroma 594,00 EUR/m<sup>2</sup>. Povprečna uporabna površina znaša 102 m<sup>2</sup>, povprečno leto izgradnje pa je 1967.

V osmem poglavju diplomske naloge smo oglaševane cene stanovanjskih hiš na obravnavanem območju primerjali s cenami nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc. Ugotovili smo, da so oglaševane cene stanovanjskih hiš za 53.70 % višje od podatkov iz uradnih evidenc. Oglaševano vrednost določi posameznik sam. Zato lahko obstajajo razlike med oglaševano ceno stanovanjskih hiš in cenami nepremičninskih podatkov iz uradnih evidenc.

V devetem poglavju diplomske naloge smo oglaševane stanovanjske hiše na območju Prekmurja in dela Podravske regije uvrstili v določene vrednostne cone in jim priredili vrednosti iz relacijske preglednice. Ugotovili smo, da je v prvi vrednostni coni povprečna oglaševana cena stanovanjskih hiš višja za 228 indeksnih točk od vrednosti tipičnega objekta. Največ indeksnih točk dosega vrednostna cona 4, in sicer 230, najmanj pa vrednostna cona 9 z 94 indeksnimi točkami.

Primerjavo oglaševanih cen stanovanjskih hiš na obravnavanem območju z vrednostjo po GURS smo izračunali s koeficientom R. Povprečna vrednost R je znašala 0.81. Problematičnih je bilo 30 stanovanjskih hiš, kar znaša 25.21 %. Za potrebe obdavčenja je bolje, da so oglaševane stanovanjske hiše nekoliko nižje ovrednotene. V primeru, da so

vrednosti iz preglednice po GURS višje od oglaševanih, lahko prihaja do velikega števila pritožb.

V desetem poglavju naloge smo primerjali oglaševane cene stanovanjskih hiš na obravnavanem območjih s cenami stanovanjskih hiš na sosednjih območjih Avstrije, Hrvaške in Madžarske. Ugotovili smo, da so cene stanovanjskih hiš v Avstriji v povprečju za 124 indeksnih točk višje od cen stanovanjskih hiš v Sloveniji. Stanovanjske hiše na Hrvaškem so za 21 indeksnih točk nižje od cen stanovanjskih hiš v Sloveniji. Cene stanovanjskih hiš na Madžarskem pa so za 56 indeksnih točk nižje od cen stanovanjskih hiš v Sloveniji. Glede površine zemljišča smo ugotovili, da ima najmanj ohišnice Avstrija in Hrvaška, največ pa Slovenija z 22 ari in Madžarska z 28 ari. Glede starosti pa, da so najmlajše stanovanjske hiše na Hrvaškem, najstarejše in najslabše vzdrževane pa na Madžarskem.

## VIRI

Uredba o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin. Uradni list RS št. 59/2007: 3158.

Knut, M. 2004. Prepare Formal Proposal for Valuation Model to the Client. Ljubljana, LUZ d.d., 6 – 50 str.

Šubic Kovač, M. 2000. Vrednotenje nepremičnin. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: P/ 2 stran 1.

Naslov spletne strani:

<http://www.halodom.com/>, (1.7.2007 – 30.9.2007)

<http://www.nepremicnine.net/>, (1.7.2007 – 30.9.2007)

<http://nekretnine.hr/>, (1.7.2007 – 30.9.2007)

<http://www.nekretnine24.com/>, (1.7.2007 – 30.9.2007)

<http://web6.immobilien.net/Default.aspx>, (1.7.2007 – 30.9.2007)

<http://www.ingatlan.com/>, (1.7.2007 – 30.9.2007)

<http://www.expressz.hu/>, (1.7.2007 – 30.9.2007)

<http://www.geopedia.si/#T3>, (1.7.2007 – 30.9.2007)

<http://www.stat.si/>, (29.08.2007)

[http://www.tersegfejleszt.es.hu/sl/mikroregija\\_lenti](http://www.tersegfejleszt.es.hu/sl/mikroregija_lenti), (25.8.2007)

## **PRILOGE**

Priloga 1: Podatki o oglaševanih stanovanjskih hišah na območju Prekmurja in dela Podravske regije

Priloga 2: Podatki o oglaševanih stanovanjskih hišah na območju Madžarske

Priloga 3: Podatki o oglaševanih stanovanjskih hišah na območju Avstrije

Priloga 4: Podatki o oglaševanih stanovanjskih hišah na območju Hrvaške