

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



TEJA FAJFAR

**INFORMACIJSKE PODLAGE ZA OCENJEVANJE
TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN - PRIMER
MESTNE OBČINE KRANJ**

MAGISTRSKO DELO

**MAGISTRSKI ŠTUDIJSKI PROGRAM
DRUGE STOPNJE GRADBENIŠTVO**

Ljubljana, 2017

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



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

MAGISTRSKI ŠTUDIJSKI
PROGRAM DRUGE
STOPNJE GRADBENIŠTVO

Kandidat/-ka:

TEJA FAJFAR

**INFORMACIJSKE PODLAGE ZA OCENJEVANJE TRŽNE
VREDNOSTI NEPREMIČNIN - PRIMER MESTNE OBČINE
KRANJ**

**INFORMATIONAL BASIS OF THE ASSESSMENT OF REAL
ESTATE MARKET VALUES - THE EXAMPLE OF THE
MUNICIPALITY OF KRANJ**

Mentor/-ica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

Predsednik komisije:

Somentor/-ica:

Član komisije:

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

»ta stran je namenoma prazna«

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.6(497.4Kranj)(043.3)
Avtor:	Teja Fajfar dipl. inž. grad. (UN)
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Naslov:	Informacijske podlage za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin – primer Mestne občine Kranj
Tip dokumenta:	Magistrsko delo
Obseg in oprema:	135 str., 75 pregl., 48 graf., 6 sl.
Ključne besede:	Nepremičnine, trg nepremičnin, vrednotenje nepremičnin, prodajna cena, nezazidana stavbna zemljišča, stanovanjske stavbe.

Izvleček

Namen magistrske naloge je oblikovanje informacijske podlage za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin na območju Mestne občine Kranj. V magistrski nalogi obravnavamo nezazidana stavbna zemljišča, kmetijska in gozdna zemljišča ter stanovanjske nepremičnine. Namen naloge so podlage, ki bi bile ocenjevalcem v pomoč pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin na izbranem območju. Analizirani so najpomembnejši dejavniki, ki vplivajo na tržno vrednost nepremičnin. Vsi pridobljeni rezultati so komentirani tudi iz strani strokovno usposobljenega ocenjevalca, ki deluje na območju Mestne občine Kranj in obravnavano območje zelo dobro pozna.

Ugotovili smo, da imamo več aplikacij, kjer se vpisujejo izvedene prodaje. Evidence so dokaj zanesljive. Vse prodaje je potrebno pregledati ter pred analizo izločiti neustrezne in tako na koncu dobimo dokaj majhen vzorec ustreznih primerjav. Ugotovili smo, da so prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč najbolj odvisne od same lokacije in se lahko spreminjajo tudi znotraj posamezne katastrske občine. Tudi prodajne cene stanovanj so glede na dosegljive podatke najbolj odvisne od lokacije, saj dejanskega stanja stanovanj iz dosegljivih evidenc ne moremo preveriti.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDK: 332.6(497.4Kranj)(043.3)

Author: Teja Fajfar B. Sc.

Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D.

Title: Informational Basis for the Assessment of Real Estate Market Values – the example of the Municipality of Kranj

Document type: Master thesis

Scope and tools: 135 p., 75 tab., 48 graph., 6 fig.

Key words: Real estate, real estate market, assessment of real estate, selling price, vacant construction land, residential buildings.

Abstract

The purpose of the master thesis is to create an information basis for the assessment of the market value of real estates in the Municipality of Kranj. The MSc thesis includes vacant construction lands, agricultural lands and forestlands, as well as residential real estates. The aim of the thesis is to provide a basis which would help qualified assessors in the assessment of the market value of real estates in a specific area. The most important factors that contribute to the market value of real estates are analysed. The obtained results are also verified by a professionally qualified assessor who works at the Municipality of Kranj and is therefore very familiar with the area.

We discovered that there are various web applications where completed sales are registered and the data is reliable. All of the sales needed to be examined in order to eliminate those that were unsuitable. We obtained a rather small sample of adequate comparisons. It was established that the selling price of the vacant construction lands mostly depends on the location and can be subject to changes within individual cadastral municipality. According to the accessible data, the selling price of apartments also depends on the location because the actual condition of apartments cannot be verified through the accessible records.

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač za vso podporo in nasvete pri nastajanju magistrske naloge. Najlepša hvala za priporočilo in pomoč pri iskanju prve zaposlitve.

Zahvala gre mojim staršem, ki so mi omogočili študij, me podpirali in verjeli vame vse do konca študija.

Hvala.

KAZALO VSEBINE

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA	I
BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK	III
BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT	IV
ZAHVALA	V
KAZALO VSEBINE	VI
1 UVOD	1
1.1 Namen magistrske naloge	1
1.2 Metoda dela in viri podatkov	1
2 VREDNOTENJE NEPREMIČNIN IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	11
2.1 Analiza trga nepremičnin v postopku vrednotenja nepremičnine	11
2.2 Analize že izdelanih raziskav in dejavnikov, ki vplivajo na tržno vrednost nepremičnin	14
3 VREDNOTENJE NEPREMIČNIN V ZVEZNI REPUBLIKI NEMČIJI, POROČILO O TRGU NEPREMIČNIN ZA PODROČJE ZVEZNE DEŽELE BONN IN DOLOČANJE SMERNIH VREDNOSTI	24
3.1 Vrednotenje nepremičnin v Zvezni Republiki Nemčiji	24
3.2 Vsebina poročila o trgu nepremičnin	26
3.3 Tržne smerne vrednosti	28
3.3.1 Določanje tržnih smernih vrednosti za stanovanja	29
3.3.2 Določanje tržnih smernih vrednosti za zemljišča	34
4 OBRAVNAVANO OBMOČJE – MESTNA OBČINA KRANJ	37
5 SPLOŠNI PREGLED ŠTEVILA PRODAJ IN OBSEGA PROMETA NEPREMIČNIN V MESTNI OBČINI KRANJ	42
5.1 Izbor podatkov	42
5.2 Skupno število prodaj izbranih nepremičnin v Mestni občini Kranj	44
5.2.1 Število prodaj po katastrskih občinah in po posameznih letih	47
5.2.2 Število prodaj drugih zemljišč (kmetijska in gozdna zemljišča) po katastrskih občinah in po posameznih letih	49

5.2.3	Število prodaj nezazidanih stavbnih zemljišč po katastrskih občinah in po posameznih letih	50
5.2.4	Število prodaj stanovanj po katastrskih občinah in po posameznih letih	52
5.2.5	Število prodaj eno in dvostanovanjskih stavb po katastrskih občinah in po posameznih letih	53
5.3	Obseg prodanih površin nepremičnin v Mestni občini Kranj	56
5.3.1	Obseg prodanih površin drugih zemljišč (kmetijska, gozdna) v Mestni občini Kranj po posameznih letih	56
5.3.2	Obseg prodanih površin nezazidanih stavbnih zemljišč v Mestni občini Kranj po posameznih letih	57
5.3.3	Obseg prodanih površin stanovanj v Mestni občini Kranj po posameznih letih	58
5.3.4	Obseg prodane površine eno in dvostanovanjskih stavb v Mestni občini Kranj po vrsti stavbe in po posameznih letih	59
5.4	Obseg prometa z nepremičninami v denarnih enotah v Mestni občini Kranj po posameznih letih	59
5.4.1	Obseg prometa drugih zemljišč (kmetijska, gozdna) v mestni občini Kranj v denarnih enotah po posameznih letih	60
5.4.2	Obseg prometa nezazidanih stavbnih zemljišč v Mestni občini Kranj v denarnih enotah po posameznih letih	61
5.4.3	Obseg prometa prodaje stanovanj v Mestni občini Kranj v denarnih enotah po posameznih letih	62
5.4.4	Obseg prometa prodaje eno in dvostanovanjskih stavb v Mestni občini Kranj v denarnih enotah po posameznih letih	62
6	FREKVENČNA PORAZDELITEV ŠTEVILA PRODANIH NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ GLEDE NA POVRŠINO	64
6.1	Velikosti prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč	64
7	ANALIZA PRODAJNIH CEN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ V MESTNI OBČINI KRANJ	66
7.1	Analiza prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč	66
7.2	Povprečne prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč in določitev območij (con)	67
7.3	Določitev referenčnega zemljišča	70
7.4	Analiza vpliva velikosti nezazidanega stavbnega zemljišča	71
7.5	Časovne prilagoditve za prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč	73
7.6	Tržne smerne vrednosti za nezazidana stavbna zemljišča	74

7.7	Razprava o predlaganih smernih vrednostih in prilagoditvenih koeficientih za nezazidana stavba zemljišča v Mestni občini Kranj, 2015	76
8	ANALIZA PRODAJNIH CEN STANOVANJSKIH STAVB V MESTNI OBČINI KRANJ	77
8.1	Analiza prodajnih cen eno in dvostanovanjskih stavb	77
8.1.1	Povprečne prodajne cene eno in dvostanovanjskih stavb	78
8.2	Časovne prilagoditve	79
8.3	Analiza vpliva velikosti neto tlorisne površine eno in dvostanovanjskih stavb na prodajno ceno	79
8.4	Analiza vpliva starosti eno in dvostanovanjskih stavb na prodajno ceno eno in dvostanovanjskih stavb na enoto	81
8.5	Enostanovanjske stavbe	82
8.5.1	Določitev referenčne enostanovanjske stavbe	82
8.5.2	Izračun prilagoditvenih koeficientov za vpliv velikosti neto tlorisne površine in starosti enostanovanjskih stavb	83
8.5.3	Tržne smerne vrednosti za enostanovanjske stavbe	85
8.6	Dvostanovanjske stavbe	87
8.6.1	Določitev referenčne dvostanovanjske stavbe	87
8.6.2	Izračun prilagoditvenih koeficientov za vpliv velikosti neto tlorisne površine in starosti dvostanovanjskih stavb	88
8.6.3	Tržne smerne vrednosti za dvostanovanjske stavbe	89
8.7	Stavbe dvojček	90
8.7.1	Določitev referenčne stavbe dvojček	90
8.7.2	Izračun prilagoditvenih koeficientov za vpliv velikosti neto tlorisne površine in starosti stavb dvojček	90
8.7.3	Tržne smerne vrednosti za stavbe dvojček	93
8.8	Vrstne stavbe	94
8.8.1	Določitev referenčne vrstne stavbe	94
8.8.2	Izračun prilagoditvenih koeficientov za vpliv velikosti neto tlorisne površine in starosti vrstnih stavb	94
8.8.3	Tržne smerne vrednosti za vrstne stavbe	97
8.9	Razprava o predlaganih vrednostih in prilagoditvenih koeficientih za eno in dvostanovanjske stavbe v Mestni občini Kranj, 2015	98

9	ANALIZA PRODAJNIH CEN STANOVANJ V MESTNI OBČINI KRANJ	99
9.1	Analiza stanovanj v Mestni občini Kranj glede na površino stanovanj in starost stavb	99
9.1.1	Analiza prodanih stanovanj glede na površino stanovanj v Mestni občini Kranj	99
9.1.2	Analiza stanovanj glede na starost stanovanj v Mestni občini Kranj	100
9.2	Analiza prodajnih cen stanovanj v Mestni občini Kranj	101
9.3	Tržne smerne vrednosti za stanovanja v Mestni občini Kranj	104
9.3.1	Analiza vpliva velikosti neto tlorisne površine stanovanj na prodajno ceno v Mestni občini Kranj	104
9.3.2	Analiza vpliva leta izgradnje stavbe na prodajno ceno stanovanj v Mestni občini Kranj	112
9.4	Preglednice tržnih smernih vrednosti stanovanj v Mestni občini Kranj	119
9.5	Razprava o predlaganih vrednostih in prilagoditvenih koeficientih za stanovanja v Mestni občini Kranj, 2015	120
10	ANALIZA NAJEMNIN V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH V MESTNI OBČINI KRANJ	122
10.1	Število vseh izvedenih najemov stanovanj v Mestni občini Kranj	122
10.2	Povprečne najemnine	124
10.3	Vpliv velikosti stanovanja na višino najemnine	125
10.4	Vpliv starosti stavb na višino najemnine	129
10.5	Tržne smerne vrednosti za mesečne najemnine stanovanj	129
10.6	Razprava o predlaganih mesečnih najemninah v Mestni občini Kranj	129
11	ZAKLJUČEK	130
VIRI		132
	Uporabljeni viri	132
	Ostali viri	135

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Primer preglednice tržnih smernih vrednosti stanovanj, podanih v poročilu v ZRN (Grundstücksmarktbericht 2016, Bundesstadt Bonn)	31
Preglednica 2:	Primer uporabe tržnih smernih vrednosti stanovanj v ZRN (Grundstücksmarktbericht 2016, Bundesstadt Bonn)	33
Preglednica 3:	Prilagoditveni koeficienti vpliva površine zemljišča (Grundstücksmarktbericht 2016, Bundesstadt Bonn)	35
Preglednica 4:	Tržne smerne vrednosti zemljišč (Grundstücksmarktbericht 2016, Bundesstadt Bonn)	35
Preglednica 5:	Število prebivalcev od leta 2010 do leta 2015 v Mestni občini Kranj (Statistični urad Republike Slovenije)	40
Preglednica 6:	Povprečne mesečne bruto plače v €/zaposlenega v Sloveniji in Mestni občini Kranj v letih 2010 do 2015 (SURs)	40
Preglednica 7:	Povprečne mesečne neto plače v €/zaposlenega v Sloveniji in Mestni občini Kranj v letih 2010 do 2015 (SURs)	40
Preglednica 8:	Gradbena dovoljenja v Mestni občini Kranj (SURs)	40
Preglednica 9:	Obseg števila prodaj nepremičnin v Mestni občini Kranj, 2010-2015	44
Preglednica 10:	Skupno število prodaj nepremičnin v obdobju od 1.1.2015 do 31.12.2015 v Mestni občini Kranj po katastrskih občinah	46
Preglednica 11:	Število izvedenih prodaj nepremičnin v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po katastrskih občinah in po posameznih letih	47
Preglednica 12:	Število izvedenih prodaj drugih zemljišč (kmetijska in gozdna) v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po katastrskih občinah in po posameznih letih	49
Preglednica 13:	Število izvedenih prodaj nezazidanih stavbnih zemljišč v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po katastrskih občinah in po posameznih letih	51
Preglednica 14:	Število prodaj stanovanj v Mestni občini Kranj v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015 po katastrskih občinah in po posameznih letih	52
Preglednica 15:	Število izvedenih prodaj eno ali dvostanovanjskih stavb v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po katastrskih občinah in po posameznih letih	54
Preglednica 16:	Število izvedenih prodaj eno ali dvostanovanjskih stavb glede na vrsto stavbe v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje	55
Preglednica 17:	Skupen obseg prodane površine kmetijskih in gozdnih zemljišč v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje	56
Preglednica 18:	Obseg prometa z nepremičninami v Mestni občini Kranj v letih 2010 do 2015 v €	60
Preglednica 19:	Obseg prometa eno in dvostanovanjskih stavb prodanih v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015 v Mestni občini Kranj po letu prodaje	62

Preglednica 20:	Povprečne prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč na enoto v Mestni občini Kranj po katastrskih občinah prodanih v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015	67
Preglednica 21:	Povprečne prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč v €/m ² v oblikovanih območjih, Mestna občina Kranj, 2015	70
Preglednica 22:	Osnovne statistike obravnavanega vzorca nezazidanih stavbnih zemljišč za površino in prodajno ceno na enoto v Mestni občini Kranj, 2015	71
Preglednica 23:	Prilagoditveni koeficienti za velikost zemljišča na območju 2, Mestna občina Kranj, 2015	73
Preglednica 24:	Časovne prilagoditve za nezazidana stavbna zemljišča	73
Preglednica 25:	Tržne smerne vrednosti za nezazidana stavbna zemljišča po območjih, Mestna občina Kranj, 2015	74
Preglednica 26:	Primer uporabe prilagoditvenih koeficientov pri ocenjevanju tržne vrednosti nezazidanih stavbnih zemljišč, katastrska občina Britof, 2015	75
Preglednica 27:	Povprečne prodajne cene eno in dvostanovanjskih stavb prodanih od 1.1.2010 do 31.12.2015 v Mestni občini Kranj	78
Preglednica 28:	Časovne prilagoditve za enostanovanjske stavbe	79
Preglednica 29:	Osnovne statistike za neto tlorisno površino enostanovanjskih stavb in prodajno ceno enostanovanjskih stavb, Mestna občina Kranj, 2015	80
Preglednica 30:	Osnovne statistike za starost enostanovanjskih stavb in prodajno ceno enostanovanjskih stavb, Mestna občina Kranj, 2015	81
Preglednica 31:	Prilagoditveni koeficienti za velikost neto tlorisne površine enostanovanjske stavbe, Mestna občina Kranj, 2015	84
Preglednica 32:	Prilagoditveni koeficienti za starost enostanovanjske stavbe, Mestna občina Kranj, 2015	85
Preglednica 33:	Osnovne statistike normiranih vrednosti enostanovanjskih stavb v €/m ² v oblikovanih območjih, Mestna občina Kranj, 2015	86
Preglednica 34:	Tržne smerne vrednosti za enostanovanjske stavbe, Mestna občina Kranj, 2015	86
Preglednica 35:	Primer uporabe prilagoditvenih koeficientov pri ocenjevanju tržne vrednosti enostanovanjskih stavb, Mestna občina Kranj, 2015	87
Preglednica 36:	Prilagoditveni koeficienti za velikost neto tlorisne površine dvostanovanjske stavbe, Mestna občina Kranj, 2015	88
Preglednica 37:	Prilagoditveni koeficienti za starost dvostanovanjske stavbe, Mestna občina Kranj, 2015	88
Preglednica 38:	Osnovne statistike normiranih vrednosti dvostanovanjskih stavb v €/m ² v oblikovanih območjih, Mestna občina Kranj, 2015	89
Preglednica 39:	Tržne smerne vrednosti za dvostanovanjske stavbe, Mestna občina Kranj, 2015	89
Preglednica 40:	Primer uporabe prilagoditvenih koeficientov pri ocenjevanju tržne vrednosti dvostanovanjskih stavb, Mestna občina Kranj, 2015	89

Preglednica 41:	Prilagoditveni koeficienti za velikost stavbe dvojček, Mestna občina Kranj, 2015	91
Preglednica 42:	Prilagoditveni koeficienti za starost stavb dvojček, Mestna občina Kranj, 2015	92
Preglednica 43:	Osnovne statistike normiranih vrednosti stavb dvojček v €/m ² v oblikovanih območjih, Mestna občina Kranj, 2015	93
Preglednica 44:	Tržne smerne vrednosti za stavbe dvojček, Mestna občina Kranj, 2015	93
Preglednica 45:	Primer uporabe prilagoditvenih koeficientov pri ocenjevanju tržne vrednosti stavb dvojček, Mestna občina Kranj, 2015	94
Preglednica 46:	Prilagoditveni koeficienti za velikost vrstnih stavb, Mestna občina Kranj, 2015	95
Preglednica 47:	Prilagoditveni koeficienti za starost vrstnih stavb, Mestna občina Kranj, 2015	96
Preglednica 48:	Osnovne statistike normiranih vrednosti vrstnih stavb v €/m ² v oblikovanih območjih, Mestna občina Kranj, 2015	97
Preglednica 49:	Tržne smerne vrednosti za vrstne stavbe, Mestna občina Kranj, 2015	97
Preglednica 50:	Primer uporabe prilagoditvenih koeficientov pri ocenjevanju tržne vrednosti vrstnih stavb, Mestna občina Kranj, 2015	98
Preglednica 51:	Osnovne statistike prodanih stanovanj v Mestni občini Kranj, 2015	102
Preglednica 52:	Osnovne statistike prodanih stanovanj v Mestni občini Kranj po katastrskih občinah, 2015	103
Preglednica 53:	Osnovne statistike za neto tlorisno površino in prodajno ceno stanovanj v katastrskih občinah Huje in Klanec, 2015	105
Preglednica 54:	Prilagoditveni koeficienti za velikost neto tlorisne površine stanovanja v katastrskih občinah Huje in Klanec, 2015	106
Preglednica 55:	Osnovne statistike za neto tlorisno površino in prodajno ceno stanovanj v katastrskih občinah Kranj in Rupa, 2015	107
Preglednica 56:	Prilagoditveni koeficienti za velikost neto tlorisne površine stanovanja v katastrskih občinah Rupa in Kranj, 2015	109
Preglednica 57:	Osnovne statistike za neto tlorisno površino in prodajno ceno stanovanj v novozgrajeni večstanovanjski stavbi v katastrski občini Kranj, 2015	109
Preglednica 58:	Prilagoditveni koeficienti za velikost neto tlorisne površine stanovanja v novozgrajeni večstanovanjski stavbi v katastrski občini Kranj, 2015	111
Preglednica 59:	Prilagoditveni koeficienti za velikost neto tlorisne površine stanovanja v Mestni občini Kranj, 2015	112
Preglednica 60:	Osnovne statistike za starost stavb, v katerih se nahajajo stanovanja in prodajno ceno stanovanj v Mestni občini Kranj, 2015	113
Preglednica 61:	Prilagoditveni koeficienti za vpliv starosti stavb (za novogradnje), Mestna občina Kranj, 2015	115
Preglednica 62:	Prilagoditveni koeficienti za vpliv starosti stavb (za stavbe stare 20 let), Mestna občina Kranj, 2015	116

Preglednica 63:	Prilagoditveni koeficienti za vpliv starosti stavb (za stavbe stare 40 let), Mestna občina Kranj, 2015	117
Preglednica 64:	Prilagoditveni koeficienti za vpliv starosti stavb (za stavbe stare 60 let), Mestna občina Kranj, 2015	118
Preglednica 65:	Prilagoditveni koeficienti za vpliv starosti stavb, Mestna občina Kranj, 2015	118
Preglednica 66:	Tržne smerne vrednosti stanovanj v Mestni občini Kranj, 2015	119
Preglednica 67:	Primer uporabe tržnih smernih vrednosti za izračun tržne vrednosti iskane nepremičnine	120
Preglednica 68:	Smerne vrednosti stanovanj na območju Mestne občine Kranj, 2015	121
Preglednica 69:	Razdelitev števila najetih stanovanj glede na neto tlorisno površino stanovanj	123
Preglednica 70:	Leto izgradnje stavb v katerih so najeta stanovanja	123
Preglednica 71:	Višine najemnin najetih stanovanj v Mestni občini Kranj od 1.1.2014 do 31.12.2015	125
Preglednica 72:	Osnovne statistike za velikost neto tlorisne površine stanovanja in mesečno najemnino stanovanj v katastrskih občinah Kranj in Rupa, 2015	125
Preglednica 73:	Osnovne statistike za velikost neto tlorisne površine stanovanja in mesečno najemnino v €/m ² v katastrskih občinah Huje in Klanec, 2015	126
Preglednica 74:	Prilagoditveni koeficienti za velikosti neto tlorisne površine stanovanja na mesečno najemnino stanovanj	128
Preglednica 75:	Tržne smerne vrednosti mesečnih najemnin za stanovanja	129

KAZALO SLIK

Slika 1:	Zemljevid vrednostnih območij za Zvezno mesto Bonn, 2016 (Bonner Mietspiegel, 2016)	30
Slika 2:	Primer tržnih smernih vrednosti za stanovanja starejša od 20 let po zgledu poročila o trgu nepremičnin za leto 2016 za Zvezno mesto Bonn (Grundstücksmarktbericht 2016, Bundesstadt Bonn)	32
Slika 3:	Prikaz podajanja smernih vrednosti zemljišč (Grundstücksmarktbericht 2016, Bundesstadt Bonn)	34
Slika 4:	Zemljevid Mestne občine Kranj z označenimi krajevnimi skupnostmi (Mestna občina Kranj, 2016)	38
Slika 5:	Mestna občina Kranj s katastrskimi občinami	39
Slika 6:	Območja za vrednotenje nezazidanih stavbnih zemljišč v Mestni občini Kranj, 2015	69

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Gibanje števila prodaj nepremičnin od 1.1.2010 do 31.12.2015 v Mestni občini Kranj	45
Grafikon 2:	Delež prodaj nepremičnin od 1.1.2010 do 31.12.2015 glede na vrsto prodane nepremičnine	45
Grafikon 3:	Število prodaj nepremičnin v Mestni občini Kranj prodanih od 1.1.2010 do 31.12.2015 po posameznih vrstah nepremičnin in letu prodaje	48
Grafikon 4:	Število prodaj drugih zemljišč (kmetijska, gozdna zemljišča) v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po vrstah drugih zemljišč in letu prodaje	50
Grafikon 5:	Število prodaj NSZ v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015 v Mestni občini Kranj po letu prodaje	50
Grafikon 6:	Število prodaj stanovanj v Mestni občini Kranj v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letih prodaje	53
Grafikon 7:	Število prodaj eno in dvostanovanjskih stavb v Mestni občini Kranj v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje	53
Grafikon 8:	Število izvedenih prodaj eno in dvostanovanjskih stavb glede na vrsto stavbe v Mestni občini Kranj v obdobju 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje	55
Grafikon 9:	Število prodaj eno in dvostanovanjskih stavb glede na vrsto stavbe od 1.1.2010 do 31.12.2015	56
Grafikon 10:	Obseg prodane površine kmetijskih in gozdnih zemljišč v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje	57
Grafikon 11:	Obseg prodane površine nezazidanih stavbnih zemljišč v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje	58
Grafikon 12:	Obseg prodane površine stanovanj v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje	58
Grafikon 13:	Obseg prodanih površin eno in dvostanovanjskih stavb glede na vrsto stavbe v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje	59
Grafikon 14:	Obseg prometa z nepremičninami od 1.1.2010 do 31.12.2015 v Mestni občini Kranj izraženo v mio € po posameznih vrstah nepremičnin in letu prodaje	60
Grafikon 15:	Obseg prometa drugih zemljišč prodanih od 1.1.2010 do 31.12.2015 v Mestni občini Kranj po vrstah nepremičnin in letu prodaje	61
Grafikon 16:	Obseg prometa NSZ v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje	61
Grafikon 17:	Obseg prometa prodaje stanovanj v mio € v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje	62
Grafikon 18:	Obseg prometa prodaje eno in dvostanovanjskih stavb od 1.1.2010 do 31.12.2015 v Mestni občini Kranj po vrsti stavb in letu prodaje	63
Grafikon 19:	Število prodaj NSZ od 1.1.2010 do 31.12.2015 glede na velikost prodane površine nezazidanega stavbnega zemljišča (do 399 m ²) v Mestni občini Kranj	64

Grafikon 20:	Število prodaj NSZ od 1.1.2010 do 31.12.2015 glede na velikost prodane površine zemljišča (večje od 400 m ²) v Mestni občini Kranj	65
Grafikon 21:	Vpliv velikosti zemljišča na prodajno ceno nezazidanih stavbnih zemljišč v €/m ² v Mestni občini Kranj, 2015	72
Grafikon 22:	Prilagoditveni koeficienti za velikost zemljišča za območje 2 (razmerje med prodajno ceno referenčnega zemljišča in dejansko prodajno ceno zemljišča), 2015	72
Grafikon 23:	Regresijska premica vpliva velikosti neto tlorisne površine enostanovanjske stavbe na prodajno ceno na enoto stavbe, Mestna občina Kranj, 2015	80
Grafikon 24:	Regresijska premica vpliva starosti enostanovanjske stavbe na prodajno ceno na enoto stavbe, Mestna občina Kranj, 2015	82
Grafikon 25:	Prilagoditveni koeficienti za velikost neto tlorisne površine enostanovanjske stavbe, Mestna občina Kranj, 2015	83
Grafikon 26:	Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od starosti enostanovanjskih stavb, Mestna občina Kranj, 2015	84
Grafikon 27:	Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od neto tlorisne površine stavbe dvojček, Mestna občina Kranj, 2015	90
Grafikon 28:	Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od starosti stavb dvojček, Mestna občina Kranj, 2015	92
Grafikon 29:	Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od neto tlorisne površine vrstne stavbe, Mestna občina Kranj, 2015	95
Grafikon 30:	Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od starosti vrstnih stavb, Mestna občina Kranj, 2015	96
Grafikon 31:	Razdelitev prodanih stanovanj glede na NTP stanovanja v Mestni občini Kranj, 2015	100
Grafikon 32:	Razdelitev prodanih stanovanj glede na starost stavb v Mestni občini Kranj, 2015	101
Grafikon 33:	Regresijska premica vpliva velikosti stanovanj na prodajno ceno na enoto stanovanja v katastrskih občinah Huje in Klanec, 2015	105
Grafikon 34:	Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od neto tlorisne površine stanovanja v katastrskih občinah Huje in Klanec, 2015	106
Grafikon 35:	Regresijska premica vpliva velikosti NTP stanovanja na prodajno ceno na enoto stanovanja v katastrskih občinah Kranj in Rupa, 2015	108
Grafikon 36:	Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od neto tlorisne površine stanovanja v katastrskih občinah Kranj in Rupa, 2015	108
Grafikon 37:	Regresijska premica vpliva velikosti na prodajno ceno na enoto stanovanja v novozgrajeni večstanovanjski stavbi v katastrski občini Kranj, 2015	110
Grafikon 38:	Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od neto tlorisne površine stanovanja v novozgrajeni večstanovanjski stavbi v katastrski občini Kranj, 2015	111
Grafikon 39:	Linearna regresijska premica vpliva starosti stavbe na prodajno ceno nepremičnine, Mestna občina Kranj, 2015	113

Grafikon 40:	Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od starosti stavb (za novogradnje) v Mestni občini Kranj, 2015	114
Grafikon 41:	Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od starosti stavb (za stavbe stare 20 let) v Mestni občini Kranj, 2015	115
Grafikon 42:	Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od starosti stavb (za stavbe stare 40 let) v Mestni občini Kranj, 2015	116
Grafikon 43:	Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od starosti stavb (za stavbe stare 60 let) v Mestni občini Kranj, 2015	117
Grafikon 44:	Razdelitev števila stanovanj glede na najeto neto tlorisno površino	123
Grafikon 45:	Starost stavb v katerih so najeta stanovanja	124
Grafikon 46:	Regresijska premica vpliva velikosti neto tlorisne površine stanovanja na višino mesečne najemnine v katastrskih občinah Kranj in Rupa, 2015	126
Grafikon 47:	Regresijska premica vpliva velikosti neto tlorisne površine stanovanja na višino mesečne najemnine v katastrskih občinah Huje in Klanec	127
Grafikon 48:	Odvisnost razmerja med mesečno najemnino referenčnega stanovanja in dejansko mesečno najemnino stanovanja od velikosti NTP v m ²	128

UPORABLJENE KRATICE

SURS	Statistični urad Republike Slovenije
MOK	Mestna občina Kranj
NSZ	nezazidano stavbno zemljišče
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
ZRN	Zvezna Republika Nemčija
NTP	neto tlorisna površina
MSOV	Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti
ZDA	Združene države Amerike

1 UVOD

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin je zahtevna naloga, ki jo opravljajo strokovno usposobljene osebe, ocenjevalci vrednosti nepremičnin (v nadaljevanju: ocenjevalci). Kljub svojemu strokovnemu znanju pa ocenjevalci potrebujejo ustrezne podatke o nepremičninah, ki so jim pomoč pri ocenjevanju. V razmerah, ko teh podatkov ni zadosti, so jim lahko v pomoč informacijske podlage za ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Informacijske podlage predstavljajo tržne smerne vrednosti (v nadaljevanju: smerne vrednosti) za ocenjevanje posameznih elementov ceno. Najpogostejše so to povprečne vrednosti za posamezne značilne skupine nepremičnin in značilna območja (Šubic Kovač, Rakar, 2008).

Leta 2006 je bil v Sloveniji uveden sistem množičnega vrednotenja nepremičnin. Uveden je bil za potrebe odmere davka na nepremičnine. Takrat je potekal tudi popis nepremičnin. Podatki v evidencah Geodetske uprave Republike Slovenije se vedno ne ujemajo z dejanskim stanjem nepremičnin. Na vrednost nepremičnin vpliva veliko dejavnikov; lokacija, neto tlorisna in uporabna površina, starost in dejansko stanje nepremičnine. Zadnji vpliv je tisti, ki je pri množičnem vrednotenju velikokrat vprašljiv. Z rednim vzdrževanjem in obnavljanjem nepremičnina vzdržuje svojo vrednost in v dejanskem stanju se nepremičnine tudi najbolj razlikujejo.

Geodetska uprava Republike Slovenije vsako leto izda letno poročilo o nepremičninskem trgu. V poročilu analizirajo razmere na trgu nepremičnin, predstavijo statistiko o številu prodaj in obsegu prometa in podobno. Tudi v Nemčiji vsako leto analizirajo trg nepremičnin in za posamezno območje poleg števila prodaj in obsega prometa ocenijo tudi informacijske podlage, imenovane kot smerne vrednosti (Marktrichtwerte). In prav informacijske podlage so predmet obravnave te magistrske naloge.

1.1 Namen magistrske naloge

Namen magistrske naloge je oblikovati informacijske podlage za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin po načinu tržnih primerjav na območju Mestne občine Kranj za nezazidana stavbna zemljišča ter stanovanjske nepremičnine: stanovanjske stavbe (eno in dvostanovanjske stavbe) in stanovanja.

1.2 Metoda dela in viri podatkov

V nalogi smo najprej analizirali delovanje trga nepremičnin v splošnem. Analizirali smo nekatere že izvedene raziskave s področja trga nepremičnin, uporabljene metode in predvsem dejavnike, ki vplivajo na cene nepremičnin, ki smo jih dobili preko spletnega portala Narodne in univerzitetne knjižnice. V nalogi smo se osredotočili predvsem na mikrodejavnike, ki vplivajo na vrednosti nepremičnin. V nadaljevanju smo pregledali poročilo o trgu nepremičnin iz Zvezne republike Nemčije

(v nadaljevanju: ZRN) za mesto Bonn, ki vsebuje informacijske podlage za posamično vrednotenje nepremičnin, to so smerne vrednosti. Analizirali smo način pridobivanja smernih vrednosti in uporabo le teh za izračun ocene tržne vrednosti nepremičnin. Na podlagi poročila iz ZRN smo nato oblikovali informacijske podlage za območje Mestne občine Kranj (v nadaljevanju: MOK).

V ta namen smo najprej analizirali trg nepremičnin. Prvi korak pri analizi trga nepremičnin je izbor in pridobitev potrebnih podatkov. Najprej smo morali pridobiti podatke o vseh izvedenih prodajah na območju MOK. Odločili smo se, da uporabimo aplikacijo Cenilec. Cenilec je spletna aplikacija združenja SICGRAS (Združenja sodnih cenilcev in izvedencev za gradbeno prakso) za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin. Aplikacija vsebuje vse podatke o izvedenih poslih na območju Republike Slovenije. Povezana je z Evidenco trga nepremičnin, Registrom nepremičnin in drugimi aplikacijami, kot je na primer Google street view. Aplikacija ponuja vpogled v vse javno dostopne podatke o nepremičninah.

Za pridobitev podatkov smo morali za vsako vrsto nepremičnine izbrati parametre. Osredotočili smo se na nezazidana stavbna zemljišča (v nadaljevanju: NSZ), druga zemljišča (kmetijska in gozdna) in stanovanjske stavbe, ki smo jih ločili na eno in dvostanovanjske stavbe ter večstanovanjske stavbe.

Sprva smo se želeli osredotočiti le na prodaje izvedene v obdobju od 1.1.2015 do 31.12.2015 vendar smo kmalu ugotovili, da je bilo prodaj nekaterih nepremičnin v tem obdobju premalo za smiselno analizo, zato smo za te nepremičnine vzeli obdobje prodaj od 1.1.2010 do 31.12.2015.

Za NSZ smo izbrali naslednje parametre:

vrsta posla:	kupoprodajni
vrsta kupoprodajnega posla:	prodaja na prostem trgu
tip nepremičnine:	zemljišče
vrste zemljišč:	Zemljišča, na katerih je mogoče graditi stavbo in imajo gradbeno dovoljenje, Zemljišča, na katerih je mogoče graditi stavbo in so komunalno opremljena (priključki za vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti), Zemljišča, na katerih je ali bo mogoče graditi stavbo in so delno komunalno opremljena ali komunalno neopremljena
občina:	Kranj
datum sklenitve:	od 1.1.2010 do 31.12.2015
skupna cena pravnega posla:	od 0,00 do 500.000,00
prodana površina:	od 0,00 do 8.000,00

Aplikacija kot rezultat vrne vse prodaje, v katerih so bila prodana NSZ. Pri pregledu rezultatov smo prodaje najprej ločili po katastrskih občinah in nato izločili vse podvojene prodaje tako, da je bila

vsaka prodaja zabeležena le enkrat. Podvojene prodaje so tiste, pri katerih je zabeležen isti dan podpisa pogodbe in enaka cena za isto zemljišče. Kot rezultat smo dobili število prodaj v določeni katastrski občini v določenem letu, prodano površino ter obseg prometa v €.

Za druga zemljišča (kmetijska in gozdna), ki smo jih obravnavali zgolj informativno in za njih nismo podajali smernih vrednosti, smo izbrali naslednje parametre:

vrsta posla:	kupoprodajni
vrsta kupoprodajnega posla:	prodaja na prostem trgu
tip nepremičnine:	zemljišče
vrste zemljišč:	zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), zemljišča za gozdno rabo (gozd)
občina:	Kranj
datum sklenitve:	od 1.1.2010 do 31.12.2015
skupna cena pravnega posla:	od 0,00 do 500.000,00
prodana površina:	od 0,00 do 8.000,00

Aplikacija kot rezultat vrne vse prodaje, v katerih so bila prodana kmetijska ali gozdna zemljišča. Prodaje smo ločili po katastrskih občinah. Pri pregledu rezultatov smo izločili vse podvojene prodaje ter prodaje ločili glede na namensko rabo prodanega zemljišča. Kot rezultat smo dobili število prodaj v določeni katastrski občini v določenem letu, prodano površino ter obseg prometa v €. V nadaljevanju zaradi premalo prodaj za ta zemljišča nismo oblikovali smernih vrednosti.

Za eno in dvostanovanjske stavbe smo izbrali naslednje parametre:

vrsta posla:	kupoprodajni
vrsta kupoprodajnega posla:	prodaja na prostem trgu
tip nepremičnine:	stavba in del stavbe
vrste delov stavb:	stanovanjska hiša
občina:	Kranj
datum sklenitve:	od 1.1.2010 do 31.12.2015
leto izgradnje dela stavbe:	od 1500 do 2015
skupna cena pravnega posla:	od 0,00 do 500.000,00
prodana površina:	od 0,00 do 500,00

Aplikacija kot rezultat vrne vse prodaje, v katerih so bile prodane eno ali dvostanovanjske stavbe. Pri pregledu rezultatov smo najprej izločili vse podvojene prodaje in pregledali, za kakšno vrsto stavbe gre. V primeru, da je bilo prodano stanovanje v tri ali večstanovanjski stavbi, smo tako prodajo izločili. Prodaje smo ločili po katastrskih občinah ter glede na vrsto stavbe na samostojne enostanovanjske stavbe, samostojne dvostanovanjske stavbe, vrstne stavbe ter stavbe dvojček. Podatek o vrsti stavbe smo preverili na portalu Prostor. Za pomoč smo uporabili tudi Google street

view, ki nam pokaže za kakšno stavbo gre. Kot rezultat smo dobili število prodaj določene vrste stavbe v določenem letu ter obseg prometa €.

Za stanovanja v večstanovanjskih stavbah (v nadaljevanju: stanovanja) smo izbrali naslednje parametre:

vrsta posla:	kupoprodajni
vrsta kupoprodajnega posla:	prodaja na prostem trgu
tip nepremičnine:	stavba in del stavbe
vrste delov stavb:	stanovanje
občina:	Kranj
datum sklenitve:	od 1.1.2010 do 31.12.2015
leto izgradnje dela stavbe:	od 1500 do 2015
skupna cena pravnega posla:	od 0,00 do 500.000,00
prodana površina:	od 0,00 do 500,00

Aplikacija nam vrne vse prodaje, v katerih je bilo prodano stanovanje. Tako dobljene podatke smo preverili tako po popolnosti kot tudi logično. Rezultate smo najprej ločili po katastrskih občinah in izločili vse podvojene prodaje. Nato smo na portalu Prostor preverili, ali se prodano stanovanje res nahaja v tri ali večstanovanjski stavbi in izločili vse prodaje stanovanj v samostojnih dvostanovanjskih stavbah. Kot rezultat smo dobili število prodaj v posamezni katastrski občini in obseg prometa v €.

Po splošnem pregledu števila prodaj in obsega prometa, smo analizirali prodajne cene posameznih nepremičnin in izdelali informacijske podlage za vrednotenje.

a) Nezazidana stavbna zemljišča

Po splošnem pregledu števila prodaj in obsega prometa smo morali pridobiti primeren vzorec za analizo prodajnih cen NSZ. Najprej smo iz vzorca izločili vse tiste prodaje, pri katerih prodani delež ni bil enak 1/1 in nato še vse tiste, v katerih je bilo poleg nezazidanega stavbnega zemljišča prodano še katero drugo zemljišče. Zanimala nas je prodaja NSZ, ki so namenjena stanovanjskim stavbam. Zato smo na portalu Kaliopa za vsako prodajo preverili namensko rabo zemljišča, ali prodano zemljišče res leži v območju stavbnih zemljišč namenjenih stanovanjskim gradnjam. V tem delu smo izločili vsa stavbna zemljišča, ki so ležala v območju gospodarskih dejavnosti, območjih centralnih dejavnosti in cestnih površin. Izločili smo tudi vse prodaje, v katerih je bila skupna prodana površina zemljišč manjša od 200 m², saj ta zemljišča ponavadi predstavljajo dodatno zemljišče k stavbnim zemljiščem z ali brez stavbe.

Glede na to, da smo za analizo vzeli obdobje od 1.1.2010 do 31.12.2015, smo morali prodajne cene zemljišč, prodanih v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2014, prilagoditi na datum ocenjevanja: 01.07.

2015. Ker SURS ne izdaja indeksov za prodajo zemljišč, je bil edini vir, ki ga lahko uporabimo za to prilagoditev letno poročilo, ki ga izdaja GURS.

Zemljišča smo ločili na surova stavbna zemljišča, ki so komunalno neopremljena, na komunalno opremljena zemljišča ter tista, ki že imajo pridobljeno gradbeno dovoljenje. Ugotovili smo, da je prodaj stavbnih zemljišč, za katera je že pridobljeno gradbeno dovoljenje premalo za analizo, zato smo te prodaje izločili iz vzorca.

Dobili smo nov vzorec, iz katerega smo nato izločili tiste prodaje pri katerih je prodajna cena vidno izstopala. Izločili smo vse prodaje, ki so bile zunaj meja $\pm 30\%$. S tem smo sklepali, da smo izločili tiste prodaje, ki nam ne bi podale realnih in pravilnih rezultatov, oziroma gre za specifične primere.

Najprej smo izvedli analizo prodajnih cen ločeno za posamezne katastrske občine. Glede na to, da smo vzorec morali zaradi neustreznih prodaj precej skrčiti, nam v vseh katastrskih občinah ni ostalo dovolj prodaj za posamezno analizo, zato smo se odločili, da glede na koeficient variacije nekatere katastrske občine združimo. Preverili smo koeficient variacije v posamezni katastrski občini in koeficient variacije v primeru, da smo katastrske občine združili. Če je bil koeficient variacije v vzorcu, kjer so bile združene katastrske občine, manjši od koeficienta variacije posameznih občin, to pomeni, da je bila predpostavka o združevanju katastrskih občin pravilna. S tem smo oblikovali območja, za katera smo v nadaljevanju izračunali smerne vrednosti.

Za določitev smernih vrednosti, smo morali izbrati referenčno nepremičnino glede na katero smo normirali vse prodajne cene. Površino referenčnega zemljišča smo določili tako, da smo zemljišča razdelili v velikostne razrede in izračunali povprečje razreda, kjer je bilo največ prodaj. Karakteristike referenčnega stavbnega zemljišča so naslednje:

- referenčni datum prodaje (ocenjevanja) 01.07.2015,
- stavbno zemljišče – zemljišče za gradnjo,
- dovoljena gradnja samostojnih stanovanjskih stavb,
- velikost zemljišča 600 m² (velikostni razred 401 – 800 m²),
- za zemljišče še ni pridobljeno gradbeno dovoljenje.

Sledila je analiza vpliva velikosti površine zemljišča na prodajno ceno zemljišč. Analizo smo izvedli s pomočjo regresijske analize, v kateri je bila prodajna cena na enoto NSZ odvisna, površina zemljišča pa neodvisna spremenljivka. Ugotavljali vpliv velikosti NSZ na prodajno ceno zemljišča na enoto. Analizo smo naredili na območju 2, kjer smo imeli največ prodaj. Nato smo izračunani vpliv uporabili na vzorcu in vrednosti zemljišč normirali na lastnosti referenčnega zemljišča – na velikost zemljišča 600 m². Iz razmerja med vrednostjo referenčnega zemljišča in dejansko prodajno ceno zemljišča smo določili prilagoditvene koeficiente za vpliv površine zemljišča na vrednost zemljišča.

NSZ smo nato glede na lego znotraj katastrskih občin razdelili v tri skupine: zelo dobra, srednja in slabša. Dejavniki, ki so vplivali na razporeditev so bili:

- oblika zemljišča,

- teren, kjer se nahaja zemljišče (raven ali v naklonu),
- bližina komunalnih priključkov,
- prometne povezave,
- lokacija znotraj naselja.

S pomočjo izračunanih prilagoditvenih koeficientov smo prodajne cene v vseh območjih normirali na lastnosti referenčnega zemljišča in določili smerne vrednosti za NSZ v posameznih območjih za zelo dobra, srednja in slabša NSZ.

b) Eno in dvostanovanjske stavbe

Po prvotnem pregledu števila prodaj in obsegu prometa, ko smo iz vzorca izločili podvojene prodaje in preverili, da je bila res izvedena prodaja eno ali dvostanovanjske stavbe, smo morali vzorec zopet pregledati. Izločili smo vse prodaje, pri katerih prodani delež ni bil enak 1/1 in kjer je bila poleg stanovanjskih stavb in pripadajočih zemljišč prodana še katera druga nepremičnina. Za vsako stavbo smo preverili velikost pripadajočega zemljišča.

Glede na to, da smo za analizo vzeli prodaje v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015, smo morali za prodaje v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2014 narediti prilagoditev za čas prodaje, saj se prodajne cene na trgu nepremičnin stalno spreminjajo. Datum ocenjevanja je 01.07.2015. Glede na to, da smo pri prilagoditvah prodajnih cen NSZ uporabili podatke o gibanju prodajnih cen iz poročil GURS, smo se tudi tukaj odločili za isti postopek.

Po prilagoditvi cen smo dobili vzorec, v katerem so bile vse prodajne cene prilagojene na isti čas prodaje. Izračunali smo prodajno ceno stavb na kvadratni meter neto tlorisne površine stavb in iz vzorca izločili vse tiste, pri katerih je prodajna cena preveč odstopala. Izločili smo vse prodaje, ki so od povprečja prodajnih cen odstopale za več kot $\pm 30\%$. Na podlagi tega lahko sklepamo, da smo dobili vzorec stavb, ki so povprečno opremljene in vzdrževane, izločili pa vse tiste, ki preveč izstopajo.

Po vzoru iz letnega poročila o trgu nepremičnin v Zvezni republiki Nemčiji smo pripravili preglednico povprečnih prodajnih cen eno in dvostanovanjskih stavb. Stavbe smo razdelili v različne razrede glede na leto izgradnje:

- 2014 – 2015,
- 2006 – 2013,
- 1991 – 2005,
- 1970 – 1990,
- - 1970.

Stavbe smo razdelili na:

- enostanovanjske stavbe,
- dvostanovanjske stavbe,

- stavba dvojček,
- vrstne hiše.

Nato smo morali določiti referenčno enostanovanjsko stavbo. Stavbe smo razdelili v štiri skupine glede na NTP:

- - 120 m²,
- 121 do 160 m²,
- 161 do 250 m²,
- 251 m² in večje.

Neto tlorisno površino (v nadaljevanju: NTP) smo določili kot povprečje površin vseh prodanih stavb v tisti skupini, kjer je bilo največ prodaj.

Karakteristike referenčne enostanovanjske stavbe so naslednje:

- referenčni datum prodaje (ocenjevanja) 01.07.2015,
- starost enostanovanjske stavbe 35 let,
- neto tlorisna površina 200 m².

Za analizo vpliva velikosti NTP na prodajno ceno enostanovanjskih hiš smo oblikovali vzorec v katerem smo zajeli enostanovanjske hiše v katastrskih občinah Bitnje, Britof, Čirče, Drulovka, Hrastje, Kokrica, Stražišče in Primskovo. Glede na to, da so te katastrske občine približno enako oddaljene od centra mesta Kranj, se vse nahajajo na ravnem terenu in imajo vse dobre prometne povezave z mestnim jedrom, smo sklepali, da smo s tem omejili dejavnik lokacije, kot vpliv na prodajno ceno enostanovanjskih hiš. Iz vzorca smo nato izločili vse enostanovanjske stavbe zgrajene po letu 1990 in pred letom 1960. S tem smo želeli čim bolj omejiti vpliv starosti na prodajno ceno na enoto površine.

V nadaljevanju smo s pomočjo regresijske analize, v kateri je bila prodajna cena na enoto enostanovanjske stavbe odvisna, NTP pa neodvisna spremenljivka, ugotavljali vpliv velikosti NTP na prodajno ceno enostanovanjske stavbe na enoto. Predpostavljali smo, da se obravnavane enostanovanjske stavbe razlikujejo le v NTP.

Nato smo izračunani vpliv uporabili na vzorcu in prodajne cene na enoto normirali na velikost NTP referenčne enostanovanjske stavbe. Izračunali smo razmerje med vrednostjo referenčne enostanovanjske stavbe (normirano vrednostjo) in prodajno ceno stanovanjske stavbe in s tem dobili prilagoditvene koeficiente za vpliv velikosti NTP enostanovanjskih stavb na prodajno ceno enostanovanjskih stavb.

Za oceno vpliva starosti smo uporabili prodaje v istih katastrskih občinah kot za izračun vpliva velikosti NTP na prodajno ceno na enoto. V vzorcu smo zajeli vse enostanovanjske stavbe NTP od 150 do 250 m². S tem smo želeli čim bolj omejiti vpliv velikosti NTP na prodajno ceno enostanovanjskih stavb. V nadaljevanju smo s pomočjo regresijske analize, v kateri je bila prodajna cena na enoto enostanovanjske stavbe odvisna, starost enostanovanjske stavbe pa neodvisna

spremenljivka, ugotavljali vpliv starosti na prodajno ceno enostanovanjske stavbe na enoto. Izračunani vpliv smo uporabili na našem vzorcu in normirali prodajne cene na starost referenčne enostanovanjske stavbe – 35 let. Izračunali smo razmerje med vrednostjo referenčne enostanovanjske stavbe in prodajno ceno stanovanjske stavbe in s tem dobili prilagoditvene koeficiente za vpliv starosti enostanovanjskih stavb na prodajno ceno enostanovanjskih stavb na enoto.

Za oblikovanje smernih vrednosti smo morali vzorec precej skržiti in zato nam v vseh katastrskih občinah ni ostalo dovolj prodaj za podrobnejšo analizo. Zato smo se odločili, da glede na koeficient variacije katastrske občine združimo. Preverili smo koeficiente variacij v posamezni katastrski občini in koeficiente variacije v primeru, da smo te katastrske občine združili. Če je bil koeficient variacije v vzorcu, kjer so bile združene katastrske občine, manjši od koeficienta variacije posameznih občin, to pomeni, da je bila predpostavka o združevanju katastrskih občin pravilna. Na podlagi tega smo oblikovali 4 območja. Smerne vrednosti so podane kot povprečne vrednosti enostanovanjskih stavb na enoto na določenem območju.

Izračunana vpliva velikosti NTP in starosti stavb smo nato uporabili tudi za dvostanovanjske stavbe, stavbe dvojček in vrstne stavbe. Katastrske občine smo glede na koeficiente variacij združili v območja in za ta območja izračunali smerne vrednosti.

Karakteristike referenčnih stavb smo določili glede na lastnosti vzorca (povprečna NTP površina in povprečna starost stavbe).

Karakteristike referenčne dvostanovanjske stavbe:

- referenčni datum prodaje (ocenjevanja) 01.07.2015,
- starost enostanovanjske stavbe 35 let,
- neto tlorisna površina 200 m².

Karakteristike referenčne stavbe dvojček so naslednje:

- referenčni datum prodaje (ocenjevanja) 01.07.2015,
- starost enostanovanjske stavbe 30 let,
- neto tlorisna površina 180 m².

Karakteristike referenčne vrstne stavbe so naslednje:

- referenčni datum prodaje (ocenjevanja) 01.07.2015,
- starost enostanovanjske stavbe 40 let,
- neto tlorisna površina 160 m².

c) Stanovanja

Iz vzorca, ki smo ga imeli sicer za analizo števila prodaj in obseg prometa smo izločili vse prodaje, pri katerih delež prodaje ni bil enak 1/1. Nato smo na portalu Prostor pregledali, v katerih večstanovanjskih stavbah se stanovanja nahajajo, koliko stanovanjskih enot imajo stavbe in kaj

stanovanju pripada (shramba, balkon, atrij). Izračunali smo razmerje med uporabno in neto tlorisno površino stanovanj in preverili tista stanovanja, pri katerih je bilo zapisano razmerje enako 1.

V nekaterih stavbah so shrambe v etažni lastnini zapisane ločeno od stanovanja, zato smo v teh primerih površino shramb prišteli neto tlorisni površini stanovanj. Pri nekaterih stanovanjih so bila poleg stanovanj prodana tudi parkirna mesta. Poiskali smo prodajne cene pokritih parkirnih mest in tistih, ki se nahajajo na prostem.

Tiste katastrske občine, ki predstavljajo ista naselja, smo združili v en vzorec, saj so naselja zgrajena v istem obdobju in se nahajajo na isti lokaciji. S tem smo vzorec povečali in zmanjšali možnost, da bi dobili nepravilne rezultate. Nato smo izračunali prodajno ceno stanovanj v €/m² NTP stanovanja in izločili vse prodaje, ki so od povprečja prodajne cene odstopale za več kot $\pm 30\%$. S tem smo sklepali, da smo izločili vse tiste prodaje, ki odstopajo od povprečnega stanovanja na tem območju.

Za določitev smernih vrednosti smo morali izbrati referenčno nepremičnino, na katero smo normirali vse prodajne cene. Referenčni nepremičnini smo določili naslednje lastnosti:

- referenčni datum prodaje (ocenjevanja) 01.07.2015,
- starost stanovanj 0 let (novogradnje), 20 let, 40 let in 60 let,
- velikost neto tlorisne površine 50 m²,
- stanovanje se nahaja v tri ali večstanovanjski stavbi,
- stanovanje brez lastniške garaže.

Nato smo analizirali velikosti NTP in starosti stavb, v katerih so bila prodana stanovanja. Analize smo naredili na štirih različnih vzorcih; na treh vzorcih smo analizirali vpliv NTP, na enem vpliv starosti. Uporabili smo regresijsko analizo, v kateri je bila prodajna cena na enoto stanovanja odvisna, NTP (ali starost stavb) pa neodvisna spremenljivka. Predpostavili smo, da se stanovanja razlikujejo le v NTP (ali starosti stavb).

Nato smo izračunani vpliv uporabili na vzorcu in izračunali, kolikšna bi bila vrednost referenčnega stanovanja. To pomeni, da smo pri izračunu vpliva NTP na prodajno ceno na enoto stanovanja izračunali, kakšna bi bila vrednost stanovanja NTP 50 m². Pri vplivu starosti smo izračunani vpliv uporabili za prilagoditev vrednosti za novogradnje, 20, 40 in 60 let stare stavbe. Tako smo lahko izračunali razmerje med vrednostjo referenčnega stanovanja (normirano vrednost) in dejansko prodajno ceno stanovanja. Razmerje smo prikazali na grafu. S pomočjo dobljene enačbe in z vstavljanjem zelenih NTP ali starosti stanovanj, smo izračunali prilagoditvene koeficiente za vpliv NTP in starosti stavb na prodajno ceno na enoto stanovanja.

Za izračun smernih vrednosti, smo stanovanja razdelili v 4 skupine glede na starost stavb, v katerih se nahajajo stanovanja:

- 0 – 4 let – smerne vrednosti za novogradnje,
- 5 – 30 let – smerne vrednosti za stanovanja stara 20 let,
- 31 – 50 let – smerne vrednosti za stanovanja stara 40 let,

- 51 – 70 let – smerne vrednosti za stanovanja stara 60 let.

Izračunane prilagoditve smo uporabili na vzorcu in ga normirali na lastnosti referenčnega stanovanja in tako dobili smerne vrednosti za stanovanja v Mestni občini Kranj.

Najemnine:

Po analizi prodanih stanovanjskih nepremičnin, so nas zanimale še najemnine za stanovanja. Podatke smo pridobili s pomočjo aplikacije Cenilec. Odločili smo se, da za analizo vzamemo obdobje od 1.1.2014 do 31.12.2015. V aplikaciji smo izbrali naslednje parametre:

vrsta posla:	najemni
vrsta najemnega posla:	oddajanje na prostem trgu
tip nepremičnine:	stavba in del stavbe
vrste delov stavb:	stanovanje
občina:	Kranj
datum sklenitve:	od 1.1.2014 do 31.12.2015
leto izgradnje dela stavbe:	od 1500 do 2015
skupna cena pravnega posla:	od 0,00 do 50.000,00
prodana površina:	od 0,00 do 500,00

Aplikacija vrne vse rezultate, pri katerih je bilo oddano stanovanje. Najprej smo preverili, ali se stanovanje res nahaja v večstanovanjski stavbi, in izločili vse tiste rezultate, kjer se je stanovanje nahajalo v dvostanovanjski stavbi. Izločili smo tudi vse najemne posle, ki so bili zabeleženi dvakrat. Tako smo dobili število zabeleženih najemnin v izbranem obdobju.

Analizirali smo vpliv velikosti NTP in starosti stavb, v katerih se stanovanja nahajajo, na mesečno najemnino. Prilagoditvene koeficiente smo izračunali s pomočjo razmerja med najemnino referenčne nepremičnine in dejansko najemnino. Za izračun smernih vrednosti mesečnih najemnin smo si morali izbrati referenčno nepremičnino in ji določiti lastnosti.

2 VREDNOTENJE NEPREMIČNIN IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Potrebe po vrednotenju nepremičnin so različne. Prodajalci potrebujejo oceno vrednosti nepremičnin, če se odločijo za prodajo. Kupci potrebujejo oceno vrednosti nepremičnine bodisi zaradi občutka o tržnih cenah izbranih nepremičnin bodisi zaradi najema posojila. Vrednost nepremičnin se potrebuje tudi pri odmeri davka na nepremičnine, v postopku dedovanja, razdelitve premoženja in podobno. Potreba po vrednotenju je veliko, zato morajo vrednotenje nepremičnin izvajati strokovno usposobljene osebe, ki imajo ustrezno znanje, velikokrat so za dobro vrednotenje nepremičnin potrebne izkušnje.

Najpogosteje se ocenjuje tržna vrednost, ki je po mednarodnih standardih definirana takole: »Tržna vrednost je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. Tržna vrednost nepremičnine predstavlja najverjetnejšo ceno na prostem trgu nepremičnin na določen datum.« (MSOV, 2017) Vprašanje, ki se postavlja pri ocenjevanju tržne vrednosti, je, koliko je nepremičnina vredna na trgu, če bi se prodajala. Izvesti je treba oceno, saj se posel ni sklenil, zato odgovor ni enoznačen oziroma ni enačbe za natančen izračun vrednosti (Mitrović, 2015). Vsekakor pa je treba v postopku ocenjevanja tržne vrednosti analizirati trg nepremičnin.

2.1 Analiza trga nepremičnin v postopku vrednotenja nepremičnine

Prvi korak ocenjevalca je seznanitev z dano nalogo. Ocenjevalec in naročnik cenitve se morata dogovoriti, kakšen je namen ocenitve, kaj je predmet ocenjevanja in določita datum ocenjevanja vrednosti nepremičnine. Nato je naloga ocenjevalca, da zbere vse potrebne podatke o nepremičnini in opravi ogled nepremičnine.

Za namen evidentiranja nepremičnin ima ocenjevalec na voljo:

- zemljiško knjigo, kjer so vpisane stvarne pravice o nepremičnini,
- kataster stavb, kjer so vpisane lastnosti stavb,
- zemljiški kataster, kjer so vpisane lastnosti zemljišč,
- register nepremičnin, ki združuje podatke zemljiškega katastra, katastra stavb in drugih evidenc (popisa nepremičnin),
- evidenca trga nepremičnin, kjer so vpisane vse izvedene prodaje in najemi.

Posamično vrednotenje nepremičnin vedno temelji na ogledu nepremičnine, torej upoštevanju dejanskega stanja nepremičnine. Upoštevajo se obnove in spremembe, ki jih je mogoče zajeti le z ogledom nepremičnine. Nato sledi analiza trga nepremičnin, analiza gospodarskih in družbenih dejavnikov, specifičnih podatkov o nepremičnini ter analiza povpraševanja in ponudbe. Glede na vse dosegljive podatke in glede na predmet ocenjevanja, se odloči za uporabo enega od načinov ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so opisani v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju: MSOV) (MSOV, 2017):

- način tržnih primerjav (izračun vrednosti na podlagi primerljivih prodaj),
- na donosu zasnovan način (izračun vrednosti s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala),
- nabavnovrednostni način (izračun vrednosti z uporabo ekonomskega načela, da kupec za nepremičnino ne bo plačal več, kot za nakup ali gradnjo primerljive nepremičnine).

Informacijske podlage oziroma smerne vrednosti, na katere se osredotočamo v magistrski nalogi, so ocenjevalcu v pomoč pri uporabi načina tržnih primerjav, ki temelji na izračunu ocene vrednosti nepremičnin na podlagi primerljivih prodaj.

Ocenjevalec na podlagi ogleda nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti, oceni, kateri dejavniki vplivajo na vrednost ocenjevané nepremičnine in koliko. To pomeni, da mora ocenjevalec za vsako nepremičnino, ki jo želi oceniti izvesti analizo trga nepremičnin. Analiza trga nepremičnin in ustrezna obdelava podatkov sta ključnega pomena za izdelavo ustrezne ocene vrednosti nepremičnin.

Aktivnosti trga nepremičnin se v času spreminjajo, zato ločimo štiri faze nepremičninskega cikla: faza rasti, faza upadanja, faza recesije in faza okrevanja. V vsaki fazi lahko opazimo drugačne razmere na trgu. V prvi fazi lahko opazimo večje povpraševanje po nepremičninah, večja vlaganja v novogradnje in relativno visoko zasedenost nepremičnin in s tem visoke cene nepremičnin. V drugi fazi je opaziti manjše povpraševanje po nepremičninah in manjšo zasedenost le teh. Za fazo recesije je značilno, da je ponudba nepremičnin veliko večja od povpraševanja, zato so cene nepremičnin nižje. V fazi okrevanja povpraševanje po nepremičninah počasi zopet narašča, cene se z dvigovanjem povpraševanja dvigujejo in povečuje se zasedenost nepremičnin. (Šubic Kovač, 2014)

Gibanje cen nepremičnin je odvisno od povpraševanja in ponudbe. Če je povpraševanje zelo veliko, ponujenih nepremičnin pa malo, se cene nepremičnin dvigajo. V nasprotnem primeru, ko je ponudba večja od povpraševanja, cene nepremičnin padajo. Rast cen nepremičnin je mogoče opaziti tudi v obdobjih, kadar banke ponujajo ugodna posojila in na ta način kupci lažje pokrijejo kupnino za nepremičnine.

Černe, Temeljotov-Salaj in Števančec (2012) dejavnike, ki vplivajo na povpraševanje po nepremičninah, delijo na:

- nacionalne: gibanje števila prebivalcev in njihove značilnosti, struktura in stopnja zaposlenosti, dohodek na prebivalca in poraba gospodinjstva, monetarna in fiskalna politika,
- lokalne, regionalne: gospodarska rast in lega območja, prometne povezave, migracijski vzorci prebivalstva, potreb gospodinjstev po nepremičninah.

Goodman (1988) je med drugim zapisal, da na povpraševanje po nepremičninah vplivajo starost, rasa, spol in zakonski stan. Harris (1989) navaja, da so pomemben dejavnik povpraševanja in ponudbe tudi letni časi, in sicer naj bi bilo povpraševanje največje v drugem in tretjem četrtletju. Miller in Sklarz (1986) sta zapisala, da na povpraševanje najbolj vplivajo demografske značilnosti, dohodek prebivalcev, zaposlenost, višina in dosegljivost kreditov in drugi. Na drugi strani na ponudbo najbolj

vplivajo dostopnost in cena nepremičnin, dela in kapitala ter možnost zadostnih donosov glede na pričakovano povpraševanje in konkurenco.

Na vrednost nepremičnin vpliva torej veliko dejavnikov, ki se razlikujejo znotraj posameznega območja. Med te dejavnike na primer štejemo: makro in mikro lokacijo, oddaljenost osnovnih preskrbovalnih in izobraževalnih objektov, velikost in starost nepremičnine, možnost parkirnih mest in podobno.

In v tem delu pride do izraza pomembnost kakovostnih podatkov o nepremičninah. Ocenjevalec mora svojo oceno vedno opraviti objektivno, nepristransko in neodvisno. V primeru pomanjkanja podatkov, so izkušnje in znanje ocenjevalca zelo pomembni. Dobro oceno tržne vrednosti nepremičnin je mogoče izpeljati le s strokovnim znanjem (Soot, Weitkamp, Alkhatib, Dorndorf, Jeschke, 2016). Za obvladovanje področja nepremičnin so potrebna raznovrstna znanja. Ta obsegajo predvsem poznavanje fizičnih značilnosti nepremičnin, pravnih osnov, ekonomike rasti in razvoja urbanih aglomeracij, trga nepremičnin, obdavčenja nepremičnin in finančnih konceptov na področju nepremičnin. Vsa našeta področja nepremičnin in njihovega delovanja so med seboj povezana in v splošnem enaka aktivnostim na drugih področjih (Šubic Kovač, 2014). Glede na to, da mora vsak ocenjevalec sam presoditi, kateri dejavniki vplivajo na vrednost nepremičnin in koliko, prihaja do razlik v ocenah različnih ocenjevalcev.

Kolikšne razlike v ocenah vrednosti lahko nastanejo v cenitvah, so želeli preveriti pri reviji *Moje finance* (Milič, 2013). Vzeli so primer dvosobnega stanovanja v Ljubljani, neto tlorisne površine 61 m². Za ocenitev tržne vrednosti nepremičnine so prosili dva pooblaščenca ocenjevalca nepremičnin. Prvi ocenjevalec vrednosti si je stanovanje ogledal, ga fotografiral in izmeril površino stanovanja. Nameril je 66 m² neto tlorisne površine, kar pomeni, da je zabeležena površina stanovanja v zemljiški knjigi lahko napačna. Za ocenjevanje je uporabil način tržnih primerjav, pri ocenjevanju je ocenil, da sta primerni le dve prodaji. Pri izbiri primerljivih prodaj je upošteval lokacijo, čas prodaje in velikost nepremičnine. Končna ocena stanovanja je bila 124.000 €.

Drugi ocenjevalec si je stanovanje ogledal, ga fotografiral, meritve velikosti stanovanja pa ni opravljal. Tudi tukaj je bil uporabljen način primerljivih nepremičnin. Pri ocenjevanju je upošteval čas prodaje in ponudbe, lokacijo, velikost nepremičnine, druge fizične in funkcionalne značilnosti (nadstropje, dvigalo, parkirni prostor, opremljenost, lega, funkcionalnost, vzdrževanost, soseska, zelene površine v okolici, prisotnost hrupa, odprt pogled in podobno). Ugotovil je, da je primerljivih prodaj pet, vrednost stanovanja pa ocenil na 108.000 €. Torej se v tem primeru ocenjeni vrednosti razlikujeta za 15 odstotkov. (Milič, 2013)

Podobno raziskavo so naredili tudi v Nemčiji. Soot, Weitkamp, Alkhatib, Dorndorf in Jeschke (2016) so analizirali trg nepremičnin, da so pridobili informacije o povprečnih tržnih vrednostih izbranih nepremičnin, nato pa naredili poizkus z izbranimi udeleženci, da so ugotovili, do kakšnih razlik prihaja pri ocenjevanju vrednosti. Za analizo so uporabili okrožje *Neinburg (Weser)* v Nemčiji. Na tem območju več kot 90% vseh stavb predstavlja eno in dvostanovanjske hiše, ki so bile predmet

raziskave. V raziskavi so uporabili 300 prodajnih cen v mestu Neinburg, ki so bile izvedene v štirih letih. Izvajali so večkratno linearno regresijo s petimi parametri, ki pričakovano vplivajo na tržno vrednost hiš: starost, kakovost nepremičnin, velikost zemljišča, površina nepremičnine in kakovost lokacije. Za primerjavo so uporabili smerno vrednost zemljišč na dan 31.12.2014, s čimer so lahko primerjali prodaje v različnih letih. Vsi ocenjeni parametri so bili prilagojeni tako, da je bil determinacijski koeficient (R^2) približno 0,4, kar pomeni, da so pridobili dober vzorec primerljivih tržnih vrednosti nepremičnin.

Raziskovalci so lokalne strokovnjake na področju vrednotenja nepremičnin prosili, da bi glede na poznavanje lokalnega trga ocenili, kolikšne so tržne vrednosti izbranih eno in dvostanovanjskih stavb na omenjenem območju. Izbrali so 10 strokovnjakov iz lokalnih posredniških agencij, gradbene inženirije in uradne cenilce. Vsak udeleženec je dobil enake potrebne podatke o ocenjevanih nepremičninah, vključno z 10 do 15 slikami nepremičnin. Uporabili so 50 različnih nepremičnin in vsako nepremičnino so ocenili štirje strokovnjaki. Na tak način so pridobili 200 ocenjenih tržnih vrednosti nepremičnin. Ocenjevali so kakovost nepremičnin z ocenami od zelo preprosto opremljene do zelo dobro opremljene nepremičnine. Razlika med štirimi ocenami za isto nepremičnino je bila manjša od 30%. S tem so ugotovili, da je možno kvaliteto in stanje hiše dobro oceniti tudi s slikami in opisom brez ogleda nepremičnine. Opisana hiša, opremljena bolj kakovostno kot hiše, ki se nahajajo na tem območju, je bila ocenjena med 250.000 € in 350.000 €. To pomeni, da so se ocene razlikovale za več kot 20 odstotkov, kar je več kot je dovoljeno. Ugotavljajo, da do tega lahko pride zaradi pomanjkljivih podatkov. Udeleženci, ki so ocenjevali bolj zadržano, so bili bližje regresijski analizi narejeni s prodajnimi cenami kot tisti, ki so ocenjevali bolj optimistično. Ugotovili so, da so bili rezultati različni glede na vrsto izobrazbe udeležencev. Udeleženci z izobrazbo iz področja gradbeništva so ocenili bližje kot nepremičninski posredniki.

V nadaljevanju, smo analizirali, katere dejavnike opredeljujejo že izdelane raziskave kot najpomembnejše pri vrednotenju nepremičnin.

2.2 Analize že izdelanih raziskav in dejavnikov, ki vplivajo na tržno vrednost nepremičnin

Ocenjevalec mora za vsako oceno vrednosti nepremičnine izvesti analizo trga nepremičnin in s tem ugotoviti, kateri dejavniki vplivajo na vrednost nepremičnine.

Nepremičnina nikoli nima samo ene vrednosti, zato se ocenjuje različne vrednosti in se tudi postopek imenuje ocenjevanje vrednosti. Velikokrat si zastavimo vprašanje: Koliko je nepremičnina dejansko vredna? Veliko ljudi bi pomislilo, da toliko kolikor je najvišja ponudba kupca. Vrednost nepremičnine sama po sebi je subjektivna, ker na njeno oblikovanje vpliva veliko dejavnikov, ki so odvisni od posameznika. Mogoče je kupcu bolj pomembna lokacija, mogoče dejansko stanje nepremičnine. Mogoče prometne povezave ali bližina šol, vrtcev ter upravnih in kulturnih ustanov. Vsak človek ima na pomembnost določenih lastnosti svoj pogled. Zato vedno govorimo o oceni vrednosti.

Pričakovanja potencialnih kupcev so različna ter odvisna od njihovih potreb, želja in interesov, pravno dopustnih in materialnih zmožnosti (Grum, Temeljotov Salaj, 2010). Lastnosti nepremičnin zelo vplivajo na njihovo vrednost. Med najpomembnejšimi lastnostmi nepremičnin za bodoče kupce je velikokrat lokacija. Glede na lokacijo se lahko razlikuje način gradnje in s tem povezani stroški. Nepremičnina za veliko ljudi predstavlja življenjsko naložbo in zato pazljivo preverijo vse lastnosti nepremičnin, ki bi lahko vplivale na njihovo vrednost. Pri nakupu stanovanjskih nepremičnin je zelo pomembna tudi kakovost gradnje in dejansko stanje nepremičnin. Niso pa vsi dejavniki za vse potencialne kupce enako pomembni.

Grum in Temeljotov Salaj (2010) sta predstavila rezultate raziskave, ki je potekala v Sloveniji in na Japonskem. Cilj raziskave je bil določitev dejavnikov, ki odločilno vplivajo na kupce nepremičnin, ki se odločajo za nakup. Raziskavo so opravili s pomočjo ankete. V vzorec so zajeli udeležence, stare od 20 do 40 let, ki so jih selekcionirali po spolu, starosti, izobrazbi, socialno ekonomskem statusu, zakonskem oziroma družinskem položaju, bivalnem okolju in kulturni pripadnosti. V raziskavi je sodelovalo 1006 slovenskih udeležencev. Udeleženi so v anketi kot odgovor na vprašanje lahko izbirali med petimi stopnjami pomembnosti (1 popolnoma nepomembno, 5 zelo pomembno). Podatki so bili obdelani s programom SPSS. Lastna pričakovanja so združili v fizične dejavnike, dejavnike bivalnega okolja in socioekonomske dejavnike. Delili so jih še na pričakovanja glede časa nakupa nepremičnine, občutka večje socialne varnosti, boljšega položaja v družbi, večjega občutka samostojnosti in samozadovoljstva po nakupu lastne nepremičnine ter pričakovanja glede glavnih finančnih virov pri nakupu nepremičnine.

Pri selekcioniranju glede na spol so ugotovili, da so pri moških višje izražena pričakovanja glede možnosti parkiranja in stroškov vzdrževanja. Za ženske so pomembnejši finančni in fizični dejavniki, dejavniki bivalnega okolja in socioekonomski dejavniki. Pri selekcioniranju glede na starost so ugotovili, da se kažejo razlike glede opremljenosti z internetom, dobrih prometnih povezav, socialne varnosti in glavnega vira pri nakupu nepremičnine. Glede na izobrazbo so bili glavni dejavniki, ki vplivajo na nakup nepremičnine finančni in fizični dejavniki, dejavniki bivalnega okolja in časa nakupa nepremičnine. Opazili so, da je dejavnik časa nakupa najvišje izražen pri nižje izobraženih anketiranih. Glede na selekcioniranje glede na zaposlitev, so pomembne razlike pri dobrih prometnih povezavah, bližini šol, vrtcev, bližini trgovin, finančnih in socioekonomskih dejavnikov, družbenega položaja, občutka samostojnosti in samozadovoljstva, glavni vir pri nakupu nepremičnine.

Glede na napisano lahko ponovno ugotovimo, da se kupci različno odločajo o nakupu nepremičnine in ima lahko ista nepremičnina za različne kupce različno vrednost. Vse je odvisno od potreb in pričakovanj kupca. Veliko analiz trga nepremičnin pa je narejenih z namenom določanja oziroma analiziranja, kateri dejavniki in koliko vplivajo na vrednost nepremičnin.

V nadaljevanju so najprej predstavljene raziskave, ki analizirajo vpliv državnih in gospodarskih dejavnikov na prodajne cene nepremičnin, nato sledijo še raziskave, ki analizirajo vpliv mikrodejavnikov na prodajne cene stanovanj.

Reichert (1990) je na območju Združenih držav Amerike (v nadaljevanju: ZDA) želel pojasniti, kako regionalni in državni gospodarski dejavniki vplivajo na cene stanovanj. Četrtnetne podatke je pridobil iz Regionalnih podatkovnih informacijskih centrov (DRI) za devet regij za 12-letno obdobje od leta 1975 do 1987. V model je vključil osem dejavnikov, ki naj bi najbolj vplivali na cene stanovanj tako na državni kot na regionalni ravni. Najprej je naredil model za celotno območje ZDA, ki ga je kasneje uporabil na vseh devetih regijah. Uporaba istega modela za vse regije omogoča boljšo primerjavo med regijami. Cene stanovanj naj bi odražale ponudbo in povpraševanje po stanovanjih v obravnavanem obdobju. Povpraševanje je funkcija premoženja ali stalnega dohodka, hipotekarnih obrestnih mer, cen stanovanjskih površin, rasti prebivalstva in cen drugih storitev. Študija vsebuje višino gradbenih stroškov na regionalni ravni, povprečne bruto in neto plače, realne obrestne mere hipotekarnih posojil in četrtnetne spremenljivke, ki zajamejo letne čase (sezona letnih časov vpliva na povpraševanje, investitorji se odzivajo na sezonsko povpraševanje – v zimskih časih je manj gradenj – manjše povpraševanje, večji stroški gradnje in vzdrževanja). Avtor je ugotovil, da pri tako velikih območjih, kot so ZDA, geografske strukture pomembno vplivajo na stanovanjske trge.

Poleg tega je Reichert (1990) ugotovil, da medtem ko se različne regije lahko enako odzovejo na nekatere državne dejavnike, kot so obrestne mere, imajo regionalni gospodarski in demografski dejavniki, kot so populacija, odstotek brezposelnosti in povprečni dohodek, unikatne učinke na dogajanje v regijah. ZDA so doživele velike regionalne razlike v migracijskih tokovih, prav tako je neenakomerna porazdelitev manjšin in starejših prebivalcev. Poudaril je, da so velike regionalne razlike v povpraševanju na območju ZDA, zato je bilo smiselno ZDA razdeliti na vsaj štiri območja: Severovzhod, Severno osrednje, Južno in Zahodno. Končne ugotovitve kažejo, da se potrebe po stanovanjih razlikujejo med regijami glede na ključne demografske dejavnike. Po državi obstajajo precejšnje razlike, vendar znotraj regij prevladuje homogenost. Glede na regije so bili najpomembnejši dejavniki, ki so vplivali na cene stanovanj: premiki prebivalstva (migracije), stroški gradnje, sezona – Severovzhodna regija, stopnja zaposlenosti – Srednje atlantska regija, hipotekarne stopnje – regija Nova Anglija, trajni dohodek – Zahodna regija. Zdi se, da so imeli največji vpliv na cene stanovanj trije med seboj povezani regionalni, demografski in gospodarski dejavniki: prebivalstvo, zaposlovanje in stalni dohodek. Cene stanovanj so kazale skromen sezonski učinek. Rezultati študije pokažejo ugotovitve, da kombinacija regionalnih in državnih dejavnikov vpliva na cene stanovanj, vendar imajo regionalni dejavniki večji vpliv kot državni. Zato ni smiselno govoriti o enotnem stanovanjskem trgu, ker tudi regionalni trgi niso povsem izolirani. Končni rezultat študije je, da bi morali pri analizi gibanja in vplivov na cene stanovanj upoštevati tako državne dejavnike (denarna in davčna politika) kot tudi regionalne dejavnike (gibanje prebivalstva, zaposlenost, plače).

Egert in Mihajlek (2007) sta v svoji raziskavi zajela podatke 27 evropskih držav: osmih tranzicijskih držav srednje in vzhodne Evrope in devetnajstih držav OECD (Organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj). Znotraj teh dveh skupin sta države srednje in vzhodne Evrope razdelila v dve skupini, in sicer Hrvaško, Češko, Madžarsko, Poljsko in Slovenijo v eno skupino ter Bolgarijo, Estonijo in Litvo v drugo skupino. Tudi države OECD sta razdelila, in sicer glede na rast bruto domačega proizvoda v tri skupine: velika, majhna, ujemajoča. Nabor podatkov je bil sicer neuravnotežen, saj obseg posameznih nizov podatkov ni bil enak, saj je odvisen predvsem od

razpoložljivih podatkov. Za članice OECD se je vzorec začel med letoma 1975 in 1994 in končal leta 2005. Za članice srednje in vzhodne Evrope se je začel med letoma 1993 in 1998 ter končal leta 2005. Želela sta pojasniti, ali običajni temeljni dejavniki gibanja cen stanovanj, kot so bruto domači proizvod na prebivalca, obrestne mere, stanovanjski krediti in demografski dejavniki, odražajo gibanje cen stanovanj v srednji in vzhodni Evropi.

Model gibanja cen stanovanj je temeljil na standardnih spremenljivkah, ki se uporabljajo v empirični literaturi, in upošteva tudi nekatere posebne prehodne dejavnike, kot so preoblikovanje stanovanjskega trga in finančnih institucij, izboljšave v kakovosti novozgrajenih stanovanjskih objektov in naraščanje povpraševanja za stanovanja na tem območju. Na strani povpraševanja so bili ključni dejavniki pričakovana cena stanovanj, dohodek gospodinjstva, realna obrestna mera za stanovanjska posojila, demografski dejavniki in dejavniki trga dela, pričakovana stopnja donosa in drugi. Ponudba je običajno odvisna od donosnosti v gradbeništvu, dejanskih stroškov gradnje, vključno s ceno zemljišč, plačah gradbenih delavcev in materialnih stroškov. Glavna ugotovitev je bila, da lahko gibanje cen v srednji in vzhodni Evropi dokaj dobro pojasnimo z bruto domačim proizvodom na prebivalca, obrestnimi merami, kreditno rastjo, demografskimi dejavniki in nekaterimi posebnimi tranzicijskimi dejavniki, kot so načrtovani razvoj stanovanjskih trgov in financiranje stanovanj. Raziskava je pokazala, da so bile največje razlike v cenah stanovanj v tistih državah, ki so doživljale najhitrejšo rast cen stanovanj. Ugotovila sta, da so se pri padajočih obrestnih merah, cene stanovanj v državah srednje in vzhodne Evrope povečale dvakrat več kot v državah OECD. Nasprotno pa je imela hitra rast kreditov večji učinek pri državah OECD.

Adams in Füss (2010) sta obravnavala učinke dolgoročne in kratkoročne dinamike makroekonomskih spremenljivk na mednarodne cene stanovanj. Ker ustrezni podatki o stanovanjskih trgih na splošno niso bili na voljo, sta vzela podatke iz 15 držav v obdobju 30 let. V nasprotju z drugimi trgi se cene nepremičnin glede na gospodarske spremembe ne odzivajo tako hitro. Sprva je sprememba cen relativno majhna, z določenim časovnim zamikom pa pride do bolj izrazite relativne spremembe cen. Pomemben vpliv na gibanje cen nepremičnin igrajo hipotekarni trgi, obrestne mere in gospodarstvo, zato sta pri modelu avtorja izbrala naslednje tri spremenljivke: gospodarsko aktivnost (kot glavna merila uporabita realne dohodke, dejansko porabo, realno industrijsko proizvodnjo, bruto domači proizvod in zaposlenost), dolgoročno obrestno mero in gradbene stroške. Kot rezultat dokazeta, da makroekonomski dejavniki bistveno vplivajo na cene stanovanj. Z le 1% povečanjem gospodarske dejavnosti se dolgoročno povpraševanje po nepremičninah poveča za 0,6%. Povečanje stroškov gradnje dolgoročno vpliva na povečanje najemnin in cen nepremičnin. Povečanje dolgoročne obrestne mere zmanjšuje obseg naložb v nepremičnine, zato se cene nepremičnin znižajo.

Abelson, Joyeux, Milunovich in Chung (2005) so izvedli raziskavo gibanja cen stanovanjskih nepremičnin v Avstraliji v obdobju od 1970 do 2003. Zanimali so jih dejavniki, ki dolgoročno ali kratkoročno vplivajo na cene stanovanjskih nepremičnin. V analizi so uporabili četrletne indekse cen stanovanjskih nepremičnin. Prodajne cene stanovanjskih nepremičnin v Avstraliji so se v obdobju od leta 1970 do leta 2003 zvišale za 180 odstotkov, kar pomeni 3,3 odstotke letno. V analiziranem 33 letnem obdobju so bili v Avstraliji štirje pomembni viški cen in po vsakem od teh viškov cen so nato

cene nekaj časa ali mirovale ali pa padle. Predpostavili so, da je gibanje cen na dolgi rok odvisno od gospodarskih razmer. Pričakovali so, da so prilagoditve cen hitreje takrat ko cene rastejo, kot takrat ko cene padajo. Določili so spremenljivke, ki dolgoročno vplivajo na gibanje cen, proučili časovno serijo lastnosti teh spremenljivk, izpeljali in ocenili nelinearni model cen stanovanj. V enačbi za oceno gibanja cen so upoštevali povpraševanje po nepremičninah in ponudbo nepremičnin. Povpraševanje je lahko odvisno od dohodka prebivalstva, stroška uporabnikov in demografskih dejavnikov, kot so rast prebivalstva in nastanek novih gospodinjstev. Strošek gospodinjstev je odvisen od obrestnih mer, davkov in možnih subvencij. Dolgoročni model prikazuje realne ekonomske dejavnike cen stanovanjskih nepremičnin.

Avtorji Abelson, Joyeux, Milunovich in Chung (2005) so ugotovili, da želijo kupci hitreje kupiti nepremičnino takrat ko cene rastejo, saj se bojijo, da bodo cene še bolj zrastle. Tako so transakcijski časi običajno krajši, kadar cene rastejo, kot takrat ko cene mirujejo. Pri enačbi cen stanovanj v nekem času so pomembni dejavniki hipotekarne obrestne mere, indeks, dohodek na člana gospodinjstva, menjalni tečaj, indeks cen življenjskih potrebščin, stopnja brezposelnosti, velikost stanovanjskega sklada na prebivalca. Za analizo so uporabili metodo najmanjših kvadratov. Ugotovili so, da velikost stanovanjskega sklada dolgoročno vpliva na cene stanovanj. Ugotovili so, da na dolgi rok določajo cene stanovanj razpoložljivi dohodek prebivalcev, brezposelnost, obrestne mere, cene vrednostnih papirjev, ponudba stanovanj in indeks cen življenjskih potrebščin. Brezposelnost na cene stanovanjskih nepremičnin vpliva negativno (večja kot je brezposelnost, nižje so cene nepremičnin). V analizi za krajše obdobje so ugotovili, da se nepremičnine ne odzivajo takoj na gospodarske spremembe, ampak prilagajanje cen rahlo zaostaja.

Engelhardt in Poterba (1991) sta analizirala, ali demografske spremembe vplivajo na cene stanovanj. Analizo sta naredila za Kanado in primerjala rezultate analize, ki sta jo naredila Mankiw in Weil leta 1989 za ZDA. Podatke o prebivalstvu sta pridobila preko urada ZDA za popis prebivalstva in statističnega urada Kanade. V ZDA je mogoče opaziti veliko zvišanje cen stanovanj od sredine leta 1970 do leta 1980, kar je sovpadalo z velikim povečanjem rojstev v tem času, zato Mankiw in Weil sklepata, da so demografske spremembe glavni dejavnik, ki je v tem času vplival na gibanje cen v ZDA. V Kanadi je ta vzorec drugačen, saj je leta 1970 prišlo do zvišanja cen nepremičnin, čemur je sledil velik paden cen, ki je dosegel najnižji nivo leta 1985. Torej je bilo gibanje cen nepremičnin različno kljub temu, da sta bili starostni strukturi prebivalstva podobni.

V analizi domnevata (Engelhardt, Poterba, 1991), da je povpraševanje odvisno od specifičnih stanovanjskih starostnih potreb za vsakega člana gospodinjstva. Povpraševanje sta Mankiw in Weil (1989) ocenila na vzorcu 53.518 gospodinjstev iz ZDA s podatki iz popisa leta 1970. Parametri za Kanado so bili ocenjeni na podlagi vzorca 12.734 gospodinjstev, pridobljeni z anketiranjem leta 1977. Uvedli so indekse povpraševanja in ugotovil, da so indeksi med državama podobni. Povpraševanje je opredeljeno kot število oseb in njihovih starosti v določenem letu. Podatke o številu oseb sta povzela iz statističnega urada Kanade, ki temelji na popisu in uradnih ocenah prebivalstva med popisnim obdobjem, saj popis izvajajo vsakih pet let. Ugotovila sta, da ti podatki kažejo vpliv priseljevanja na strukturo prebivalstva. Na koncu sta zaključila, da se višanje cen stanovanj v Kanadi v letu 1970 lahko

pojasni z demografskimi dejavniki, ni pa možno dokazati, da so bili demografski dejavniki ključni, saj so kasneje cene stanovanj močno padle do leta 1985. Predvidevala sta, da so imeli večji vpliv na to gibanje makroekonomske razmere in druge spremembe.

Na drugi strani so mikrodejavniki, ki vplivajo na prodajne cene nepremičnin na nekem manjšem območju, in so za ocenjevalce še bolj pomembni.

Keskin (2008) je analiziral, kateri dejavniki vplivajo na cene nepremičnin na območju Carigrada, Turčija. Carigrad je kulturno, finančno, izobraževalno, industrijsko in informacijsko središče Turčije in se nahaja na dveh kontinentih: Evropi in Aziji. Ima 10 milijonov prebivalcev, kar predstavlja 15% celotnega prebivalstva Turčije. V analizi sta uporabljeni dve skupini podatkov. Prva predstavlja 2.175 transakcij enodružinskih hiš v Istanbulu, ki so bile prodane novembra in aprila leta 2006. Zajema 348 podtrgov in 946 sosesk v 32 okrajih. Druga skupina podatkov predstavlja informacije o socialno ekonomski strukturi sosesk in zadovoljstva prebivalstva. Po pregledu podatkov in izločitvi nepopolnih je v vzorcu zajetih 1.517 transakcij. Za analizo cen je uporabil hedonski model. Tehnika temelji na statistični analizi, kjer stanovanjske enote predstavljajo odvisne spremenljivke, medtem ko strukturni, lokacijski in okoljski dejavniki predstavljajo neodvisne spremenljivke.

Baza podatkov je vsebovala ključne spremenljivke, kot so lokacija, vrsta gradnje, območje, število nadstropij stavbe, dvigala, garaža, vrt, balkon in bazen. Spremenljivke za socialno ekonomske značilnosti so predstavljale dohodek, potovalni čas, delovna mesta, šole, zdravstvena oskrba, kulturne ustanove, varnost. Spremenljivke so predstavljale attribute, koeficiente ocenjenih atributov pa je določil s hedonsko funkcijo. Za učinkovito ocenjevanje parametrov je izbral logaritemsko normalno obliko funkcije. Ugotovil je, da je v sklopu dejavnikov značilnih lastnosti nepremičnine postavitev oziroma mesto znotraj večstanovanjske stavbe najpomembnejši dejavnik, nato sledi lokacija. Lokacija se je pokazala ključnega pomena vsaj po letu 1999, ko je območje stresel močan potres. Glede na rezultate so se takrat gospodinjstva z višjimi dohodki preselila k obrobim območjem, kjer je manjše tveganje za nastanek škode ob potresu. Pomemben dejavnik, ki je vplival na ceno nepremičnin, je bila znotraj določene lokacije tudi kakovost soseske (bližina izobraževalnih, zdravstvenih in kulturnih ustanov, velikost zelenih površin, igrišč za otroke, zagotovljena varnost).

Romih in Bojnec (2008) sta raziskovala dejavnike, ki vplivajo na cene rabljenih stanovanj v Sloveniji. V vzorcu sta zajela 352 stanovanj na območju cele Slovenije, ki so bila takrat v prodaji. Podatke sta pridobila na internetnih nepremičninskih portalih in nepremičninskih družbah, torej je bila analiza izvedena na oglaševanih stanovanjih. Podatki so zajemali obdobje med januarjem in marcem 2007. Za analizo sta uporabila regresijsko hedonsko analizo cen. Dejavnike, ki vplivajo na cene stanovanj, sta ločila na makrodejavnike, ki vplivajo na trendno gibanje cen, in mikrodejavnike, ki so povezani z lastnostmi stanovanj (lokacija, starost, opremljenost). Spremenljivke, ki sta jih izbrala za raziskavo, so bile: cena stanovanja na kvadratni meter, lokacija stanovanja, velikost stanovanja v kvadratnih metrih in število sob v stanovanju, starost stanovanja v letih. Ugotovila sta, da so povprečne cene rabljenih stanovanj glede na različna območja v Sloveniji zelo različne. Najvišje so na območju Ljubljane, najnižje na Dolenjskem. Glede na druge spremenljivke ni tako zelo velikih razlik. Ugotovila sta, da

obstajajo razlike v cenah glede na geografska območja in da je možno ta območja združiti v homogena. Zaključita, da je lokacija v Sloveniji najpomembnejši vpliv pri določanju cen stanovanj, sledijo velikost stanovanja, njegova starost in nadstropje.

Archer, Garzlaff in Ling (1996) so analizirali vpliv lokacije na prodajne cene enostanovanjskih hiš v Miamiu, okrožje Dade. Uporabili so podatke o ponavljajočih prodajah hiš iz popisa leta 1992, ki ga je opravil oddelek davka na dobiček na Floridi za prodajo nepremičnin (Florida Department of Revenue property tax records). Te evidence pogosto posodablja in vsebujejo podatke o vsakem zemljišču v zvezni državi Florida. Podatki so vključevali informacije o dveh najbolj pogostih prodajnih cenah in datumih prodaje (leto in mesec) za vse nepremičnine prodane med letoma 1971 in 1992. Vsebujejo tudi lastnosti nepremičnin, kot so velikost nepremičnine, območje, kjer se nepremičnina nahaja, starost objektov in email naslov lastnika. Na celotnem območju zvezne države Floride je bilo v obravnavanem obdobju prodanih 306.367 enostanovanjskih hiš. Po pregledu podatkov in izločitvi neustreznih so dobili vzorec 163.160 enodružinskih hiš, ki so bile prodane vsaj enkrat, 60.478 zajetih v tem vzorcu je bilo prodanih več kot enkrat. Prodaje so razdelili na 108 območij – con. Glede na število podatkov v posameznih conah so ugotovili, da je analiza mogoča za 79 od 108 con. Za analizo so formirali generalizirani model ponavljajočih se prodaj, ki se uporablja za oceno letne rasti prodajnih cen nepremičnin za vsako cono posebej. Prednost metode, ki so jo uporabili, je, da ohranja popolne informacije na ravni posamezne hiše. Zato se lahko analize in primerjave opravijo glede na dejanske razlike za posamezne enote in ne glede na razlike v zbirnih statistikah. Ugotovili so, da se indeksi cen enostanovanjskih hiš v več kot polovici 79 analiziranih območij razlikujejo od povprečja za območje zvezne države Miami, kar potrjuje trditev, da se prodajne cene nepremičnin razlikujejo glede na lokacijo. Razlikujejo se glede na občine, oddaljenost od glavnih preskrbovalnih objektov pa tudi glede na lokalne spremembe prebivalstva in stanovanjskih enot.

Kiel in Zabel (2008) sta v svoji analizi pojasnila sicer splošno prepričanje, da na prodajne cene nepremičnin vplivajo trije dejavniki: lokacija, lokacija in lokacija. Na najširšem nivoju na prodajne cene nepremičnin vpliva velemestno statistično območje (Metropolitan Statistical Area), na katerem se nepremičnina nahaja. Pod to štejeta temperature, bližina kulturnih znamenitosti in vodnih območij. Nadalje na prodajne cene nepremičnin vpliva soseska in ulica, v kateri se nahaja nepremičnina. Kot kakovost lokacije upoštevata kakovost šol, bližino centra mesta, upravnih in preskrbovalnih objektov, javnega prevoza in zelenih površin. Glavni vir podatkov je bil nacionalna različica ameriške stanovanjske raziskave (National version of the American Housing Survey – NAHS). Raziskave so začeli izvajati leta 1974. Raziskave so vsebovale ocene nepremičnin trenutnih lastnikov in lastnosti nepremičnin. Raziskavo opravijo vsaki dve leti. Leta 1985 so naključno izbrali 680 stanovanjskih enot in intervjuvali 10 najbližjih enot. S temi podatki so pridobili podatkovno bazo za 7.350 stanovanjskih enot. To so ponovili še leta 1989 in 1993 in s tem pridobili tri različna obdobja. Popisna območja so določena kot homogena območja glede na značilnosti prebivalstva, njihov ekonomski položaj in življenjske razmere. Uporabili so hedonsko analizo prodajnih cen. Uvedli so skupek sedmih spremenljivk na nivoju ulice in istih sedem spremenljivk na nivoju mesta (naselja) (te spremenljivke zajamejo kvaliteto lokacije): povprečni stalni dohodek prebivalstva, povprečna starost prebivalstva, delež prebivalcev, ki ima srednješolsko izobrazbo, delež nebelih prebivalcev, delež praznih

stanovanjskih enot, delež enot, kjer so uporabniki tudi lastniki in delež enot, ki so bile prodane v zadnjih petih letih. Ugotovili so, da je bila njihova prvotna predpostavka pravilna in da se prodajne cene nepremičnin razlikujejo glede na te tri nivoje lokacije. Ugotovili so, da z manjšanjem deleža belega prebivalstva cena nepremičnin pada, z rednim vzdrževanjem in skrbjo za lastno soseseo pa cena nepremičnin raste.

Luttik (2000) je analiziral vpliv dejavnikov okolja, ki vplivajo na prodajne cene hiš na območju Nizozemske. Dejavnike je razdelil v dve kategoriji: lastnosti hiš (velikost, tip hiše ali število sob in podobno) in lokacija. Uporabil je približno 3.000 prodajnih cen hiš, prodanih v obdobju od leta 1989 do leta 1992, ki jih je pridobili od nizozemskega društva nepremičninskih družb (Dutch Association of Estate Agents). V analizi so bile zajete le hiše zgrajene po letu 1970, s čimer je želel izločiti vpliv vzdrževanja nepremičnin. Podatke o okoljskih in drugih lokacijskih dejavnikih je pridobil iz kart, ki jih je dopolnil z ogledom nepremičnin, zajetih v vzorcu. S tem je preveril, na kakšnem območju se nahaja določena hiša in kateri bi bili lahko pozitivni in negativni dejavniki na tem območju. Uporabil je hedonsko analizo cen. Analiza je bila izvedena v dveh korakih. V prvem koraku je z linearno regresijsko analizo ocenjeval, kolikšna bi bila prodajna cena hiš le z upoštevanjem lastnosti hiše in potem na podlagi dejanskih prodajnih cen sklepal, da je razlika v cenah posledica vpliva lokacije. Razmerje med ocenjeno vrednostjo in dejansko prodajno ceno je imenoval pokazatelj lokacije, ki je bil izračunan kot razlika med dvema vrednostima, izražen v odstotku ocenjene vrednosti. Na lokacijo ne vpliva le bližina in površina zelenih in vodnih površin, ampak tudi bližina šol, hrup, razgled, ceste, trgovine, javni prevoz in podobno. Pokazatelj lokacije je povezan s lokacijskimi spremenljivkami v drugi linearni regresijski analizi. Ugotovil je, da imajo vodne površine in proste površine večji vpliv na prodajno ceno hiš kot pa zelene površine, saj sta se ta dva dejavnika izkazala kot pomembna na vseh območjih. Zelene površine so na nekaterih območjih imele vpliv, druge ne. Nato se je posebej osredotočil na tri območja – mesta (Emmen, Apeldoorn in Leiden) in testiral različne dejavnike okolja.

Mesto Emmen ima tri okrožja zgrajena po letu 1970. Dve okrožji sta grajeni na peščeni podlagi, obkroženi z gozdovi. Tretje okrožje je zgrajeno okoli novega jezera na območju prejšnjih kmetijskih površin. Vzorec je vseboval 282 prodajnih cen hiš iz vseh treh okrožij. V nasprotju s pričakovanji je ugotovil, da bližina gozdov nima pozitivnega vpliva na prodajne cene hiš, ima pa velik vpliv bližina jezera. Prodajne cene hiš v okrožju ob jezeru so bile za 7% višje kot v ostalih dveh okrožjih. Pogled na jezero dviguje prodajno ceno še za dodatnih 10%, v primeru da je bila hiša z vrtom ob jezeru, je bila cena višja za 11%. (Luttik, 2000)

V mestu Apeldoorn je bilo v vzorcu zajetih 102 prodajnih cen hiš. Analiziral je (Luttik, 2000) vpliv bližine parka, ki leži na sredini okrožja De Maten. Okrožje se nahaja v radiju 800 m okoli parka. Ugotovil je, da so imele hiše, ki se nahajajo v radiju do 400 m od parka, za 6% višje prodajne cene, kot tiste, ki so bolj oddaljene. Pogled na park je dodal prodajni ceni še dodatnih 8%. V nasprotju s tem so bile prodajne cene hiš, ki so imele pogled na nakupovalno središče za 7% nižje prodajne cene.

V mestu Leiden je za analizo (Luttik, 2000) uporabil 336 prodajnih cen hiš. Zanimal ga je vpliv bližine vodnih površin na prodajne cene hiš. Hiše zajete v vzorcu so bile od vodnih površin oddaljene

za največ 5 km. Ugotovil je, da so imele boljše lokacije ob vodnih površinah za približno 7% višje prodajne cene od ostalih. Poleg tega je ugotovil, da sta še dva pomembna dejavnika, ki v tem mestu vplivata na prodajne cene nepremičnin: hrup in lep razgled. Hrup je imel negativen vpliv (do približno 5% nižje prodajne cene), zaradi lepega razgleda, so bile prodajne cene hiš od 7-9% višje.

V reviji Urbani izziv so predstavili raziskavo, ki jo je opravil Yau (2011). Analiziral je, kako popolna obnova soseske vpliva na tržne cene sosednjih nepremičnin. Za analizo je uporabil model hedonske analize cen. Uporabil je niz podatkov, ki je zajemal 6.475 prodajnih cen nepremičnin v območjih Mongkonk, Kowloonu in Hongkong, ki jih je pridobili od raziskovalnega centra za ekonomiko nepremičnin (Economic Property Research Centre). Na tem območju je bila leta 2004 izvedena popolna obnova. Odvijala se je na ulicah Argyle in Šanghaj, ki se nahajata na najboljši lokaciji v predelu Mongkok na polotoku Kowloon. Za analizo je uporabil prodane nepremičnine, ki se nahajajo na območju 500 m od saniranega območja v obdobju od januarja 2003 do septembra 2006. Pred obnovo je bilo na tem območju veliko propadajočih stavb, cilj pa je bilo odstraniti nizke propadajoče stavbe in izboljšati podobo ulic. Zgradili so kompleks z 58-nadstropno poslovno stolpnico, 41-nadstropnim hotelom in 15-etažnim nakupovalnim središčem. Empirični model je zajemal naslednje spremenljivke: realno prodajno ceno nepremičnine v določenem času, starost nepremičnine, nadstropje nepremičnine, prodajna površina nepremičnine, oddaljenost nepremičnine od kompleksa (območja sanacije), navidezna spremenljivka, ki je odvisna od časa, ali je bila izvedena prodaja pred ali po obnovi. Z analizo je želel ugotoviti dva koeficienta, ki merita razpon cen glede na lokacijo pred in po odprtju obnovljenega območja. S statistično analizo je ugotovil, da obnova območja ni prispevala k višjim prodajnim cenam stanovanj na tem območju, kar je v nasprotju s pričakovanji. Zakaj? Vzroke je po njegovem mnenju treba poiskati med prebivalci, ki so se pritožili, da je po izgradnji kompleksa pretok zraka manjši in zato slabša kakovost bivalnega okolja.

Dejavnikov, ki vplivajo na vrednost nepremičnin, je torej veliko. Glede na rezultate raziskave, ki jo je opravil Yau lahko vidimo, da je kakovost soseske zelo širok pojem, ki zajema resnično vse dejavnike, ki lahko vplivajo na cene nepremičnin. V tem primeru so z izgradnjo novega kompleksa ustvarili slabše bivalne pogoje v sosednjih stavbah.

Noland (1979) je opravljal analizo dejavnikov, ki imajo največji vpliv na višino mesečnih najemnin na območju St. Joseph Country. V analizi je zajel 1.975 podatkov o najemninah. Podatki so zajemali osnovne značilnosti gospodinjstva, stanovanjskih stavb, sosesk in anket najemodajalcev. Uporabil je hedonski model cen nepremičnin. Dejavnike, ki bi lahko vplivali na ceno stanovanj, je razdelil v dve skupini. Prvo skupino so predstavljale značilnosti stanovanja. Stanovanja se lahko razlikujejo glede na število in tipe sob, velikost sob, notranjo opremo in starost stavb, v katerih se nahajajo stanovanja. V drugo skupino je uvrstil značilnosti lokacije, na kateri se stavba nahaja. Izpostavil je tri glavne dejavnike: dostopnost, kakovost sosesk in kakovost stavb. Za vse te lastnosti je uvedel uteži, za katere je uporabil parcialni regresijski koeficient β , ki pokaže vpliv posamezne spremenljivke, lastnosti. Ugotovil je, da so trije najpomembnejši dejavniki, ki vplivajo na ceno stanovanja: velikost prostora, kvaliteta stanovanj in lokacija. Kot najpomembnejši dejavnik izpostavi kvaliteto stanovanja, sledi velikost prostora in kot zadnji, najmanj pomemben dejavnik, lokacija.

Iz že izvedenih analiz lahko ugotovimo, da so med najpomembnejšimi mikrodejavniki, ki lahko vplivajo na vrednost nepremičnin bližina upravnih, izobraževalnih in zdravstvenih ustanov, prometne povezave, površina zelenih površin, lokacija znotraj naselja in podobno. Ocenjevalci morajo na podlagi analize trga nepremičnin ugotoviti, kateri dejavniki v konkretnem primeru vplivajo na ocenjevano nepremičnino. Zato je smiselno izoblikovati priporočila o vplivu dejavnikov na vrednost nepremičnin in jih kot informacijske podlage vključiti v letna poročila o trgu nepremičnin. Dolgoletno tradicijo na področju vrednotenja nepremičnin in izdelavo informacijskih podlag ima ZRN.

3 VREDNOTENJE NEPREMIČNIN V ZVEZNI REPUBLIKI NEMČIJI, POROČILO O TRGU NEPREMIČNIN ZA PODROČJE ZVEZNE DEŽELE BONN IN DOLOČANJE SMERNIH VREDNOSTI

Zvezna republika Nemčija ima dolgoletno tradicijo na področju vrednotenja nepremičnin. Z Uredbo o ocenjevanju vrednosti nepremičnin je sistem ocenjevanja in delovanja izvedenskih odborov jasno določen, zato je področje ocenjevanja nepremičnin v ZRN dobro urejeno.

3.1 Vrednotenje nepremičnin v Zvezni Republiki Nemčiji

V ZRN je bila leta 2010 uveljavljena Uredba o temeljnih ocenjevanja prometne vrednosti nepremičnin ali krajše Uredba o ocenjevanju vrednosti nepremičnin (Immobilien wertermittlungs verordnung – ImmoWertV), ki predstavlja temeljni predpis za vrednotenje nepremičnin in se uporablja za določanje smernih vrednosti. Po tej uredbi se oblikujejo smerne vrednosti enotno, na enak način in se na enak način objavijo za celotno ZRN. (Šubic Kovač, 2013)

Pomemben člen priprave informacijskih podlag v ZRN predstavljajo izvedenski odbori. Izvedenski odbori za vrednotenje nepremičnin so bili ustanovljeni v skladu z zakonskimi določbami Gradbenega zakonika (BauGB) in predpisov v posamezni deželi, na primer Uredbe o izvedenskih odborih za vrednotenje nepremičnin v Severnem Porenju – Vestfaliji (Nordrhein-Westfalen) na področju urbanih območij in večjega mestnega območja. Izvedenski odbor je upravni organ, ki ga sestavljajo predsednik in člani. Njihova funkcija ni plačljiva. Izvedenski odbor za vrednotenje nepremičnin kot ustanova deluje nevtrarno, samostojno, avtonomno, neodvisno, kot kolegijski odbor. Člani odbora so strokovnjaki z različnih področij, s posebnim znanjem in izkušnjami na področju vrednotenja nepremičnin. Njihova primarna zaposlitev je na področjih arhitekture, gradbeništva, trženja nepremičnin, oskrbe in upravnega prava. Imenuje jih vlada po posvetovanju z lokalnimi oblastmi. Višji izvedenski odbor je ustanovljen za posamezno deželo. Naloga višjega izvedenskega odbora je podajanje strokovnega mnenja glede na delo izvedenskih odborov (nižje stopnje) na posameznih območjih in objavljane lokalnih poročil o trgu nepremičnin. (Grundstücksmarktbericht 2016, Bundesstadt Bonn)

Naloge izvedenskih odborov so opredeljene v gradbenem zakoniku (BauGB) in predpisih izvedenskega odbora (NRW GAVO). Vključujejo zlasti (Grundstücksmarktbericht 2016, Bundesstadt Bonn):

- zbiranje prodajnih cen nepremičnin in vodenje zbirke cen nepremičnin,
- pregled in določitev smernih vrednosti zemljišč,
- reševanje težav pri informiranju o prodajnih cenah zemljišč,
- določitev podatkov (obrestne mere, indeksi cen nepremičnin),
- priprava poročila o najemninah,
- priprava poročila o trgu nepremičnin,
- priprava strokovnega mnenja o tržnih vrednostih razvitih in nerazvitih zemljišč,

- priprava poročila o višini nadomestila za izgubo pravi (razlastitve) in višina nadomestila za druge denarne izgube,
- določitev posebnih vrednosti zemljišč v uradno določenih saniranih območjih in urbanističnih razvojnih področjih,
- poročilo oziroma komentar za najeme in zakupe.

Za pripravo in izvajanje teh dejavnosti izvedenski odbor oblikuje izvedenske odbore nižje stopnje, ki so zadolženi za lokalna okrožja oziroma območja. Za področje Bonna je na primer ustanovljen Urad za upravljanje z zemljišči in geoinformatiko. (Grundstücksmarktbericht 2016, Bundesstadt Bonn)

Naloge Urada za upravljanje z zemljišči in geoinformatiko so naslednje (Grundstücksmarktbericht 2016, Bundesstadt Bonn):

- vzpostavitev in vzdrževanje zbirke prodajnih cen in dodatnih zbirk podatkov,
- prenos vseh informacij iz različnih lokacij in zbiranja podatkov na območju mesta. Naročila in podatki so povzeti v zbirki prodajnih cen. Prodajna cena je podlaga za dejavnosti, ki jih izvaja izvedenski odbor, priprava in razvoj,
- predhodna analiza podatkov za ugotavljanje potrebnih podatkov za določitev smernih vrednosti (obrestne mere, indeksi cen nepremičnin, pretvorbeni količniki),
- priprava za vrednotenje (predvsem strokovno mnenje, vrednosti zemljišč, smerne vrednosti, območja),
- opazovanje in analiza trga nepremičnin,
- zagotavljanje informacij širši javnosti.

Izvedenski odbor na podlagi podatkov v zbirki cen in drugih podatkov pripravi ocenjevalcem podlage za ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Podlage za ocenjevanje so ocenjene zlasti na podlagi zbirke prodajnih cen in na podlagi zadostnega števila potrebnih prodajnih cen z upoštevanjem splošnih vrednostnih razmerij. Med druge potrebne podatke za informacijske podlage spadajo predvsem (Šubic Kovač, 2013):

- indeksne vrste,
- koeficienti za preračunavanje,
- faktorji primerjave za zazidana zemljišča,
- tržni prilagoditveni faktorji in stopnja kapitalizacije.

Obstajajo razlike med deželami. Zbirke cen vseh izvedenskih odborov niso ustrezne. To pomeni, da nimajo ocenjevalci v vseh deželah enakih možnosti glede pridobivanja podatkov iz zbirke cen. Deželni predpisi so neenotni in so v praksi izvedenskih odborov uporabljeni neenotno. (Šubic Kovač, 2013)

Letna poročila o trgu nepremičnin v ZRN poleg povzetka o dogajanju na trgu nepremičnin vsebujejo tudi informacijske podlage za vrednotenje nepremičnin, ki jih imenujejo v dobrednem prevodu smerne vrednosti.

3.2 Vsebina poročila o trgu nepremičnin

Poročilo o trgu nepremičnin predstavlja pregled nepremičnin za določeno območje. Cilj poročila je pregled števila prodaj in gibanja prodajnih cen nepremičnin v zadnjih letih. Poročilo služi kot informacijska podlaga za vrednotenje nepremičnin. Gre torej za pregled celotnega trga in dogajanja na trgu nepremičnin. (Grundstücksmarktbericht 2016 Bundesstadt Bonn)

Poročilo o trgu nepremičnin temelji na podatkih o prodajah nepremičnin, ki jih zbirajo in analizirajo izvedenski odbori. Poročilo je predvsem namenjeno samostojnim (neodvisnim) ocenjevalcem, ki za svoje delo potrebujejo podatke o razvoju nepremičninskega trga. Namenjeno je tudi gospodarstvu in javni upravi, na področju gradbeništva in nepremičninskega gospodarstva, bančništva, zavarovalništva, komasacij in gospodarskega razvoja. Poročilo je namenjeno tudi vsem posameznikom, ki se zanimajo za gradnjo in potrebujejo informacije o cenah nepremičnin. (Grundstücksmarktbericht 2016 Bundesstadt Bonn)

Za vsako zvezno deželo v ZRN pripravi izvedenski odbor poročilo o trgu nepremičnin. Ker so naloge izvedenskega odbora natančno opredeljene, se ta poročila med seboj bistveno ne razlikujejo. Zato si bomo v nadaljevanju pogledali poročilo o trgu nepremičnin za mesto Bonn.

Poročilo o nepremičninskem trgu je sestavljeno iz naslednjih delov (Grundstücksmarktbericht 2016, Bundesstadt Bonn):

- Opis obravnavanega območja
- Povzetek o delovanju nepremičninskega trga v prejšnjem letu
- Cilji poročila o nepremičninskem trgu
- Predstavitev izvedenskega odbora
- Predstavitev nalog izvedenskega odbora
- Predstavitev nalog izvedenskih odborov nižje stopnje
- Sestava izvedenskega odbora za vrednotenje nepremičnin
- Razmere na nepremičninskem trgu v preteklem letu (analiza o številu prodaj, obsegu prometa in obsegu prodanih površin ter primerjave s preteklim obdobjem)
- Nezazidana stavbna zemljišča (analiza povprečnih prodajnih cen, indeksov cen, gibanja obrestnih mer na trgu kapitala, povprečnih velikosti prodanih površin, namenjenih eno in dvodružinskih hišam)
- Zazidana stavbna zemljišča (analiza obsega prometa po cenovnih razredih, velikosti zemljišč novozgrajenih hiš, povprečne prodajne cene za tipične eno in dvodružinske hiše)
- Smerne vrednosti stanovanj (vpliv različnih lastnosti stanovanj na njihove vrednosti - vpliv starosti, lokacije, bivalne površine, število enot, notranje opreme, število nadstropij, vrsta stanovanja, smerne vrednosti stanovanj glede na starosti objektov, v katerih se stanovanja nahajajo, aktualne povprečne cene stanovanj ter povprečne cene parkirnih prostorov)
- Smerne vrednosti stavbnih zemljišč po conah

- Potrebni podatki za vrednotenje (indeks cen stavbnih zemljišč, gibanje obrestnih mer, povprečne vrednosti faktorjev donosa, vpliv velikosti zemljišča na prodajno ceno zemljišč, namenjenih eno in dvodružinskim hišam)
- Najemnine (najemnine za stanovanja, najemnine za industrijske objekte).

Na začetku poročila je najprej predstavljeno območje obravnave, nato izvedenski odbor, njegove naloge in naloge poslovnih enot. Za uvodnim delom pa sledi poročilo o trgu nepremičnin. Na začetku je na splošno povzeto število prodaj vseh nepremičnin. Kasneje pa so podrobneje obravnavane posamezne vrste nepremičnin.

V poročilu povzamejo število prodaj in obseg prometa z nepremičninami v prejšnjem letu, ki jih pridobijo od notarjev. Poročila so narejena ločeno za vsako območje, za katero je določen izvedenski odbor. Narejene so primerjave števila prodaj iz prejšnjih let, nepremičnine pa ločijo na več vrst, in sicer:

- zemljišča: nezazidana (Unbebaute Grundstücke), zazidana (Bebaute Grundstücke),
- stavbe: eno in dvodružinske hiše, večstanovanjski in stanovanjsko poslovni objekti, biroji, upravni in poslovni objekti, obrtni in industrijski objekti, drugi grajeni objekti.

Eno in dvodružinske hiše kasneje ločijo na:

- samostojne enodružinske hiše (Freistehendes Einfamilienhaus)
- enodružinske notranje vrstne hiše (Einfamilien-Reiheneigenheim - Mittelhaus)
- enodružinske krajne vrstne hiše in stanovanjske dvojčke (Einfamilien-Reiheneigenheim – End-/Doppelhaus)

»Poročilo izvedenskega odbora vsebuje tudi izračune v zvezi z najemnini, in sicer povprečne obračunske koeficiente za različne površine stanovanj in za površine poslovnih prostorov. Obravnavane so najemnine za poslovne in industrijske površine, lokale, pisarne, gostinske lokale, skladišča in za odlagališča. Ugotavlja se tudi faktorje oziroma koeficiente med višino najemnine in velikostjo stanovanja (manjše kot je stanovanje, višji je faktor in obratno).« (Tušek, 2007)

V poročilu je podan primer, kako naj poteka ocenjevanje vrednosti s pomočjo informacijskih podlag. V letnem poročilu za zvezno mesto Bonn je podan primer ocenjevanja stanovanja in upoštevanje dejavnikov, ki vplivajo na vrednost stanovanj.

V poročilu so opisani tudi trendi na trgu nepremičnin. Glede na to, da so podatki, ki jih uporabijo v poročilu zanesljivi in pravilni, lahko ocenjevalci ta poročila uporabijo kot pomoč pri cenitvah, še posebej smerne vrednosti za določene vrste nepremičnin.

Smerne vrednosti in potrebni podatki za vrednotenje in najemnine predstavljajo informacijske podlage. V primeru stanovanjskih nepremičnin so v poročilu o trgu nepremičnin v ZRN oblikovane naslednje informacijske podlage:

- smerne vrednosti za stanovanja v različnih okrožjih,

- smerne vrednosti za zemljišča,
- indeksi cen zemljišč,
- prilagoditveni faktorji,
- stopnja kapitalizacije.

3.3 Tržne smerne vrednosti

Gradbeni zakonik določa, da se ocenjuje smerna vrednost (Šubic Kovač, 2013):

- za vse površine zemljišč v območju, ki ga pokriva en izvedenski odbor,
- po conah smernih vrednosti,
- za vse razvojne stopnje.

»Smerna vrednost se prednostno ocenjuje po metodi primerjave. Izvedenski odbori niso zavezani objavljati svojih metod ocenjevanja, zato ni znano, če so smerno vrednost dejansko ocenili na podlagi metode primerjave. Izvedenski odbori imajo možnost uporabe številnih metod, izbor je njihov, le ustrezne morajo biti. Zahtevana razumljivost se nanaša na metodiko in metodo samo po sebi. Metodika je lahko predstavljena v poročilu o trgu nepremičnin ali v drugi javni objavi na splošno in za vsako smerno vrednost posebej.« (Šubic Kovač, 2013)

»Za ocenjevanje pomembnih podatkov in smernih vrednosti zemljišč se upoštevajo identična izhodišča. Referenčna baza podatkov je zbirka prodajnih cen. Poudarjeno je, da je zlasti ta zbirka referenčna, kar pomeni, da ni to izključen vir podatkov za ocenjevanje smernih vrednosti in drugih pomembnih podatkov. To so lahko tudi gradbene pogodbe, analize trga nepremičnin posrednikov v prometu z nepremičninami, izkušnje članov izvedenskega odbora in podobno, kar pomeni, da izvedenski odbori za ocenjevanje smernih vrednosti ne uporabljajo zgolj zbirke prodajnih cen, temveč tudi druge podatke, ker morajo zadostiti zahtevi uredbe po zadostnem številu podatkov za ocenjevanje.« (Šubic Kovač, 2013)

»Smerne vrednosti se ocenjujejo v avtomatizirani obliki na podlagi uradnih geo-prostorskih podatkov, ki omogočajo pripravo enotnih kart smernih vrednosti. Uredba predpisuje cone smernih vrednosti. Za vsako smerno vrednost je treba jasno določiti, na katerem območju površin v pristojnosti enega izvedenskega odbora velja smerna vrednost.« (Šubic Kovač, 2013)

»Smerne vrednosti se določajo enkrat letno in se ocenjujejo na podlagi prodajnih, tržnih cen. Ugotavljajo se ločeno po posameznih območjih, zelo pomembna je tudi stopnja zemljišča (komunalna opremljenost zemljišča). So rezultat celostnega zaključka, razprav, obdelav, primerjav in ugotovitev izvedenskega odbora, s čimer je zagotovljen objektivni rezultat. Zelo so pomembne za davčno upravo, in sicer za vrednotenje nepremičnin za potrebe obdavčenja.« (Tušek, 2007)

Za določitev smernih vrednosti določijo referenčne nepremičnine, na katere se smerne vrednosti nanašajo. Referenčna nepremičnina ima točno določene značilnosti, glede na katere lahko ocenjevalec kasneje izvede prilagoditve.

3.3.1 Določanje tržnih smernih vrednosti za stanovanja

Za stanovanja so smerne vrednosti normirane prodajne cene na m² neto tlorisne površine za posamezno cono (območje) ocenjevanja. V obravnavanem poročilu so vključene prodajne cene v obdobju od leta 2013 do leta 2015. Lastnosti referenčne nepremičnine so naslednje:

- referenčni datum: 01.01.2016,
- vrednost območja, kot je prikazana na karti,
- starost nepremičnine 0 let (novogradnje), 20 let, 40 let, 60 let,
- stanovanje se nahaja v 3. nadstropju, objekt ne vsebuje dvigala,
- v objektu se nahaja od 7 do 65 stanovanj,
- neto tlorisna površina velikosti od 40 do 120 m²,
- nepremičnina je dobro vzdrževana (105 točk),
- nakup stanovanja za oddajo.

Nato so predstavljene posamezne vrste prilagoditev. Lastnosti stanovanj, ki vplivajo na vrednost stanovanj in za katere so v poročilu podane prilagoditve, so:

- starost,
- lokacija, na kateri se nahaja stanovanje,
- velikost (neto tlorisna površina) – za velikosti stanovanje od 40 do 120 m² prilagoditev ne izvajajo,
- število stanovanj v stavbi,
- opremljenost stanovanja,
- etaža, v kateri se nahaja stanovanje,
- nakup stanovanja za lastno uporabo ali za oddajo,
- notranjost stanovanja – kakovost opreme.

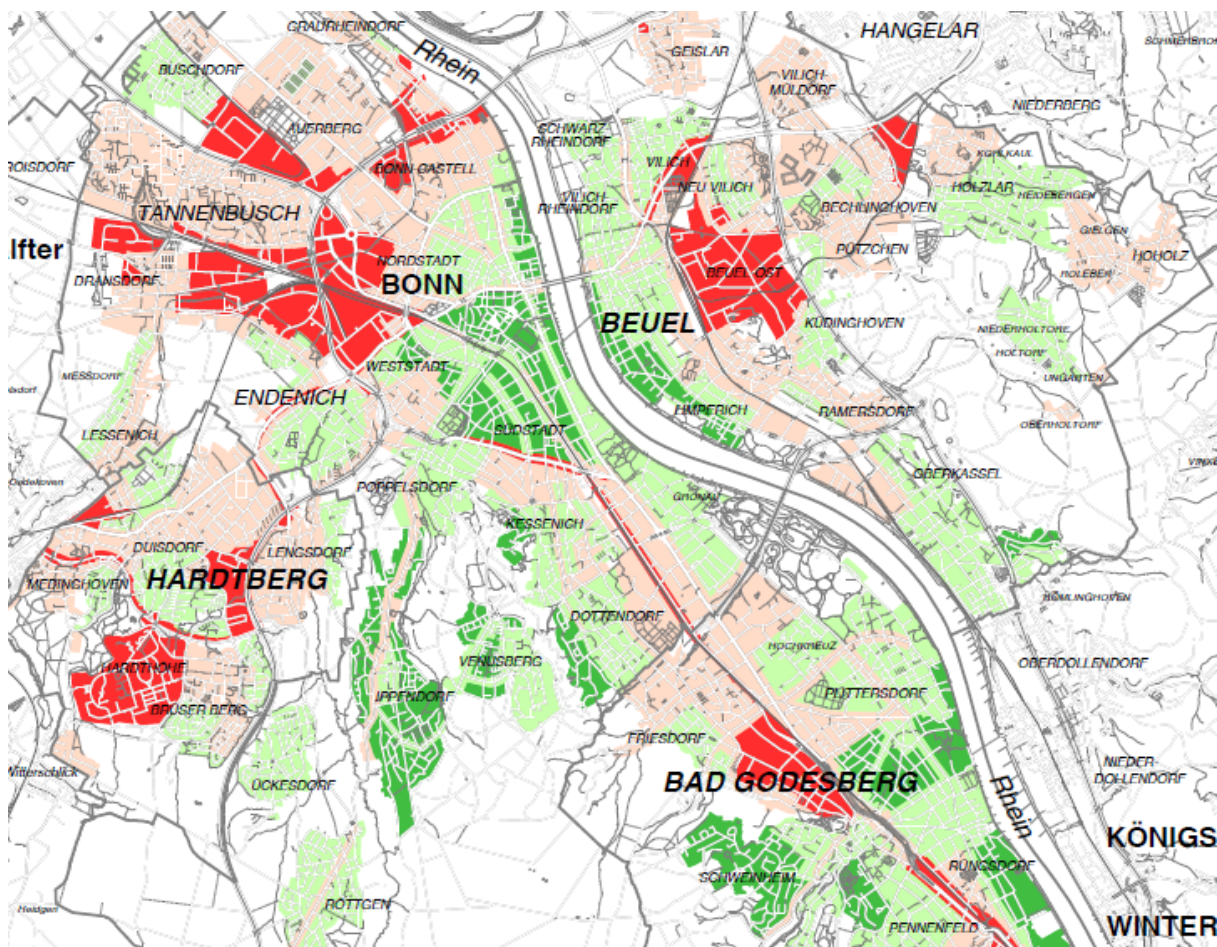
Za določanje vpliva lokacije na vrednost nepremičnin je na območju določen točkovni sistem, ki upošteva več posameznih značilnosti območja, natančno točkovno vrednost določene nepremičnine pa izračunajo s pomočjo ulice in hišne številke nepremičnine. Točkovna vrednost območja nepremičnine je določena z naslednjimi dejavniki (Bonner Mietspiegel, 2016):

- infrastruktura (1 do 3 točke),
- prometne povezave (1 do 3 točke),
- zelene površine (1 do 3 točke),
- ugled območja (1 do 5 točk),
- izgled ulic (1 do 5 točk),
- obremenitev območja (0 do -5 točk),
- posebnost območja (-2 do 4 točke).

Glede na te dejavnike, oblikujejo območja in jim pripišejo določeno vrednost točk. Območja delijo v štiri skupine:

- slabše območje (do 7 točk),
- srednje dobro območje (7,5 do 11 točk),
- dobro območje (11,5 do 14 točk),
- zelo dobro območje (več kot 14 točk).

Na sliki 1 je prikazana karta, na kateri so s temno zeleno barvo označena zelo dobra območja, s svetlo zeleno dobra območja, s svetlo rdečo srednje dobra območja in z rdečo slabša območja.



Slika 1: Zemljevid vrednostnih območij za Zvezno mesto Bonn, 2016 (Bonner Mietspiegel, 2016)

Tudi pri opremljenosti stanovanja uporabljajo točkovni sistem. Vsaka lastnost stanovanja je vredna določeno število točk. Na končno točkovno vrednost stanovanja vpliva velikost lastnosti, kot so na primer:

- opremljenost kopalnice (ima kopalno kad ali tuš, bide, število umivalnikov, število straniščnih školjk v stanovanju, sanitarije za goste in podobno),
- izdelani tlaki (parket, laminat, tapison, linolej, keramika),
- opremljenost kuhinje,
- ogrevalni sistem (način ogrevanja),
- višina stropov.

Stanovanja glede na starost razdelijo v štiri starostne skupine, iz katerih nato oblikujejo smerne vrednosti:

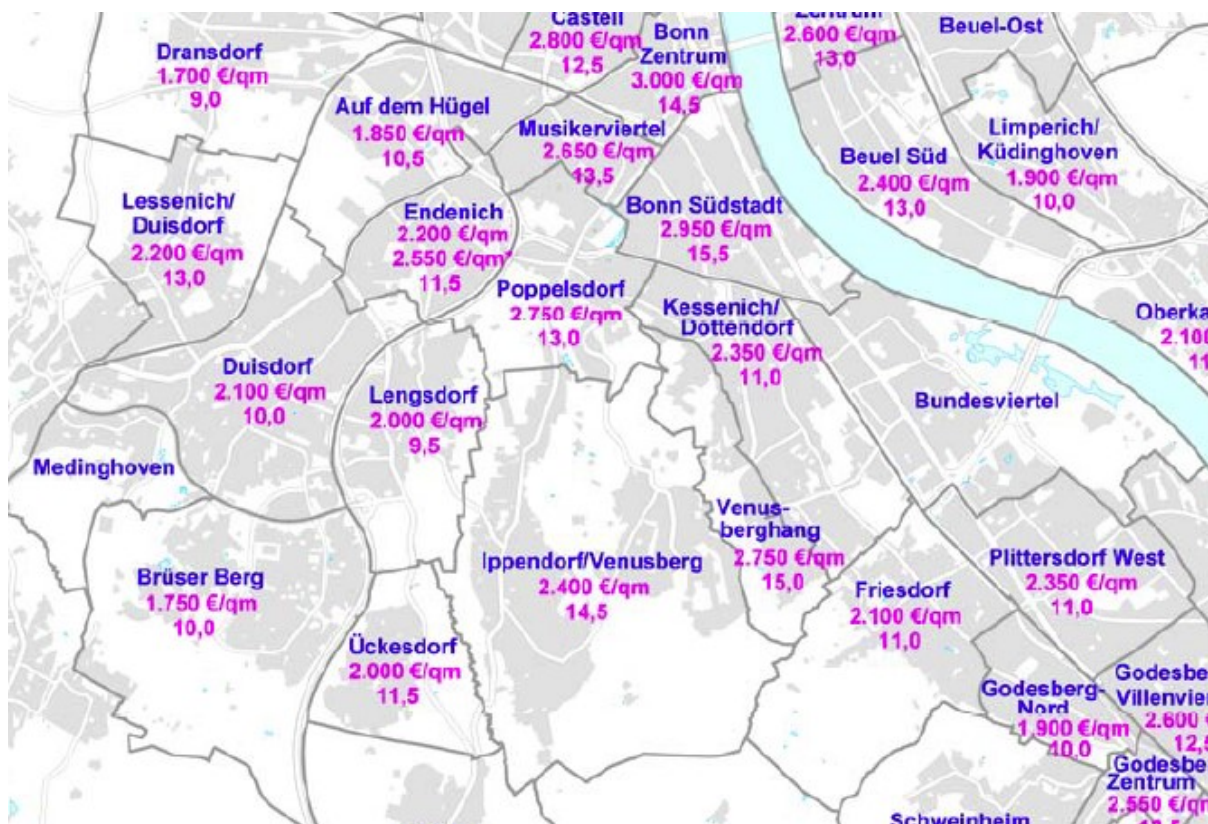
- 0 do 4 leta – smerne vrednosti novogradnje,
- 5 do 30 let – smerne vrednosti za 20 let stara stanovanja,
- 31 do 50 let – smerne vrednosti za 40 let stara stanovanja,
- 51 do 70 let – smerne vrednosti za 60 let stara stanovanja.

Smerne vrednosti nato prikažejo v preglednicah ločeno za različne starosti stavb. V preglednici 1 je podana vrednost območja, smerna vrednost v €/m², v oklepaju je zapisano število uporabljenih prodaj in možno odstopanje od podane smerne vrednosti.

Preglednica 1: Primer preglednice tržnih smernih vrednosti stanovanj, podanih v poročilu v ZRN (Grundstücksmarktbericht 2016, Bundesstadt Bonn)

Območje	Vrednost območja	Referenčni datum 1.1.2016			
		Novogradnje	Starost 20 let	Starost 40 let	Starost 60 let
Auf dem Hügel	10,5		1.850 €/m ² (2)	1.550 €/m ² (26) ± 280 €/m ²	
Dransdorf	9	2.700 €/m ² (2)	1.700 €/m ² (7) ± 455 €/m ²	1.400 €/m ² (5) ± 83 €/m ²	
Ippendorf/Venusberg	14,5	4.550 €/m ² (30) ± 482 €/m ²	2.400 €/m ² (17) ± 329 €/m ²	2.350 €/m ² (38) ± 326 €/m ²	2.550 €/m ² (23) ± 410 €/m ²
Kessenich/Dottendorf	11	3.700 €/m ² (9) ± 305 €/m ²	2.350 €/m ² (20) ± 615 €/m ²	1.950 €/m ² (37) ± 443 €/m ²	2.100 €/m ² (94) ± 495 €/m ²
Venusberghang	15		2.750 €/m ² (18) ± 582 €/m ²	2.350 €/m ² (16) ± 535 €/m ²	2.000 €/m ² (29) ± 237 €/m ²
Bundesviertel	14			2.250 €/m ² (3)	
Ückesdorf	11,5		2.000 €/m ² (0)		
Röttgen	11,5	3.300 €/m ² (50) ± 250 €/m ²	2.300 €/m ² (27) ± 489 €/m ²	1.700 €/m ² (16) ± 466 €/m ²	
Lessenich/Duisdorf	13	3.250 €/m ² (3)	2.200 €/m ² (36) ± 307 €/m ²	2.050 €/m ² (11) ± 277 €/m ²	
Duisdorf	10	3.200 €/m ² (31) ± 437 €/m ²	2.100 €/m ² (7) ± 350 €/m ²	1.650 €/m ² (95) ± 432 €/m ²	1.850 €/m ² (118) ± 337 €/m ²
Lengsdorf	9,5	3.400 €/m ² (25) ± 400 €/m ²	2.000 €/m ² (9) ± 454 €/m ²	1.600 €/m ² (6) ± 344 €/m ²	2.000 €/m ² (8) ± 332 €/m ²
Brüser Berg	10		1.750 €/m ² (103) ± 285 €/m ²	1.450 €/m ² (107) ± 258 €/m ²	
Medinghoven	7,5			1.300 €/m ² (23) ± 382 €/m ²	

Za preglednicami smernih vrednosti, so podane slike smernih vrednosti za posamezno starost stanovanj:



Slika 2: Primer tržnih smernih vrednosti za stanovanja starejša od 20 let po zgledu poročila o trgu nepremičnin za leto 2016 za Zvezno mesto Bonn (Grundstücksmarktbericht 2016, Bundesstadt Bonn)

Z vijolično barvo je imenovano območje, za katerega velja smerna vrednost, pod imenom območja je navedena smerna vrednost v €/m² neto tlorisne površine, pod njo je podana vrednost območja, ki je zapisana tudi v prvem stolpcu preglednice smernih vrednosti.

Torej za območje Duisdorf to pomeni:

Duisdorf ... ime območja,

2.100 €/m² ... tržna smerna vrednost za referenčno nepremičnino,

10,0 ... vrednost območja.

Nato sledi primer (preglednica 2) uporabe informacijskih podlag, s katerim pojasnijo uporabo prilagoditev. V obravnavanem poročilu je primer uporabe naslednji:

Iščemo aktualno vrednost stanovanja v območju Bonn-Duisdorf z naslednjimi lastnostmi:

- starost 18 let,
- 87 m² neto tlorisne površine,
- območje: dobro, 12 točk,
- stanje objekta: dobro, 12 točk,

- velikost objekta: 7 stanovanj.

Osnova za prilagoditve je smerna vrednost na območju Duisdorf za 20 let staro stanovanje. V obravnavanem poročilu je na tem mestu narejena napaka. S pregledom poročil o trgu nepremičnin za leti 2014 in 2015 smo ugotovili, da je uporabljena smerna vrednost v prikazanem primeru nepravilna, saj je uporabljena enaka smerna vrednost kot v poročilu za leto 2015. Ugotovljeno napako so potrdili tudi na Izvedenskem odboru za zvezno mesto Bonn (Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn) (Linnemann, C., osebna komunikacija). Pravilna smerna vrednost, ki je podana v preglednici 1 in na sliki 2, bi bila torej 2.100 €/m².

Preglednica 2: Primer uporabe tržnih smernih vrednosti stanovanj v ZRN (Grundstücksmarktbericht 2016, Bundesstadt Bonn)

	Poglavje, v katerem so prilagoditve	Podatki za ocenjevano stanovanje	Prilagoditveni koeficienti	Podatki za referenčno stanovanje	Prilagoditveni koeficienti	Skupna prilagoditev	€/m ²
Smerna vrednost							1.950
Starost	7.1.2	18 let	0,59	20 let	0,56	1,05	
Območja	7.1.3	12 točk	1,24	10 točk	1,08	1,15	
Neto tlorisna površina	7.1.4	87 m ²	1	40 do 120 m ²	1	1,00	
Število stanovanj v objektu	7.1.5	7	1	7 do 65	1	1,00	
Opremljenost stanovanja	7.1.6	110 točk	1,05	105 točk	1	1,05	
Etaža v kateri se nahaja stanovanje	7.1.7	2. nadstropje	0,96	3. nadstropje	1	0,96	
Nakup za lastno uporabo	7.1.8	lastna uporaba	1,05	za najem	1	1,05	
Oprema v stanovanju	7.1.9	normalno	1	normalno	1	1,00	
Ocenjena tržna vrednost							2.500

Skupno prilagoditev izračunajo tako, da med seboj delijo prilagoditveni koeficient za ocenjevano stanovanje in prilagoditveni koeficient za referenčno stanovanje. Skupna prilagoditev vpliva starosti je torej:

$$\frac{0,59}{0,56} = 1,05$$

Izračun ocenjene tržne vrednosti je narejen na naslednji način:

$$1.950 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 1,05 * 1,15 * 1,00 * 1,00 * 1,05 * 0,96 * 1,05 * 1,00 = 2.492 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

V primeru, da bi uporabili pravilno začetno smerno vrednost, bi bila ocenjena vrednost stanovanja naslednja:

$$2.100 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 1,05 * 1,15 * 1,00 * 1,00 * 1,05 * 0,96 * 1,05 * 1,00 = 2.689 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Ta vrednost predstavlja grobo oceno, saj je narejena izključno na podlagi prilagoditvenih faktorjev, brez ogleda nepremičnine.

V nadaljevanju so podane smerne vrednosti za zemljišča.

3.3.2 Določanje tržnih smernih vrednosti za zemljišča

Pri določanju smernih vrednosti zemljišč zemljišča razdelijo v cone in jim pripišejo vrednosti območja glede na značilnosti območja, stanje razvoja zemljišča, vrsto in stopnjo uporabe. Smerne vrednosti zemljišč so podane za nerazvita zemljišča – komunalno neopremljena zemljišča. Za zemljišča namenjena eno in dvostanovanjskim stavbam podajo v obliki:

390,-
E 600

Slika 3: Prikaz podajanja smernih vrednosti zemljišč (Grundstücksmarktbericht 2016, Bundesstadt Bonn)

Kjer pomeni:

390 ... smerna vrednost območja v €/m², za nerazvito zemljišče

E ... zemljišče namenjeno eno in dvodružinskim hišam

600 ... površina zemljišča v m²

Za izvajanje prilagoditev je podan vpliv velikost zemljišča na vrednost zemljišča (preglednica 3).

Preglednica 3: Prilagoditveni koeficienti vpliva površine zemljišča (Grundstücksmarktbericht 2016, Bundesstadt Bonn)

Velikost (m ²)	Prilagoditveni koeficient
150	1,42
200	1,29
300	1,16
400	1,07
500	1,00
600	0,95
700	0,91
800	0,87
900	0,85
1.000	0,83
1.100	0,80
1.200	0,78
1.300	0,76
1.400	0,75
1.500	0,73

Smerne vrednosti so podane za 4 mestna okrožja. Razdeljena so na zelo dobra zemljišča, dobra, srednja in slabša zemljišča, tako kot območja pri vrednotenju stanovanj (slika 1). Smerne vrednosti so podane za nerazvita zemljišča (preglednica 4).

Preglednica 4: Tržne smerne vrednosti zemljišč (Grundstücksmarktbericht 2016, Bundesstadt Bonn)

Mestno okrožje	Uporabna površina	Površine za eno in dvodružinske stavbe	Površine za večstanovanjske stavbe	Površine za poslovne stavbe
		povprečne tržne smerne vrednosti v €/m ² za nerazvita zemljišča		
Bonn	zelo dobra	550	---	100
	dobra	480	455	
	srednja	365	350	
	slabša	320	---	
Bad Godesberg	zelo dobra	570	---	130
	dobra	500	475	
	srednja	435	350	
	slabša	320	---	
Beuel	zelo dobra	500	---	115
	dobra	410	---	
	srednja	365	350	
	slabša	---	310	
Hardtberg	zelo dobra	---	---	---
	dobra	435	---	
	srednja	410	350	
	slabša	---	300	

V preglednici 4 so podane povprečne smerne vrednosti za nezazidana stavbna zemljišča za 4 okrožja v Zveznem mestu Bonn. Zemljišča ločijo na:

- površine namenjene eno in dvostanovanjskim stavbam,
- površine namenjene večstanovanjskim stavbam,
- površine namenjene poslovnim stavbam.

Oblikovanje smernih vrednosti (informacijskih podlag) nepremičnin v ZRN predstavlja torej primer dobre prakse, kako obdelati podatke in oblikovati informacijske podlage, ki bi lahko pripomogle k objektivnosti dela ocenjevalcev. Na podlagi poročila za zvezno mesto Bonn smo pripravili informacijske podlage za območje Mestne občine Kranj.

4 OBRAVNAVANO OBMOČJE – MESTNA OBČINA KRANJ

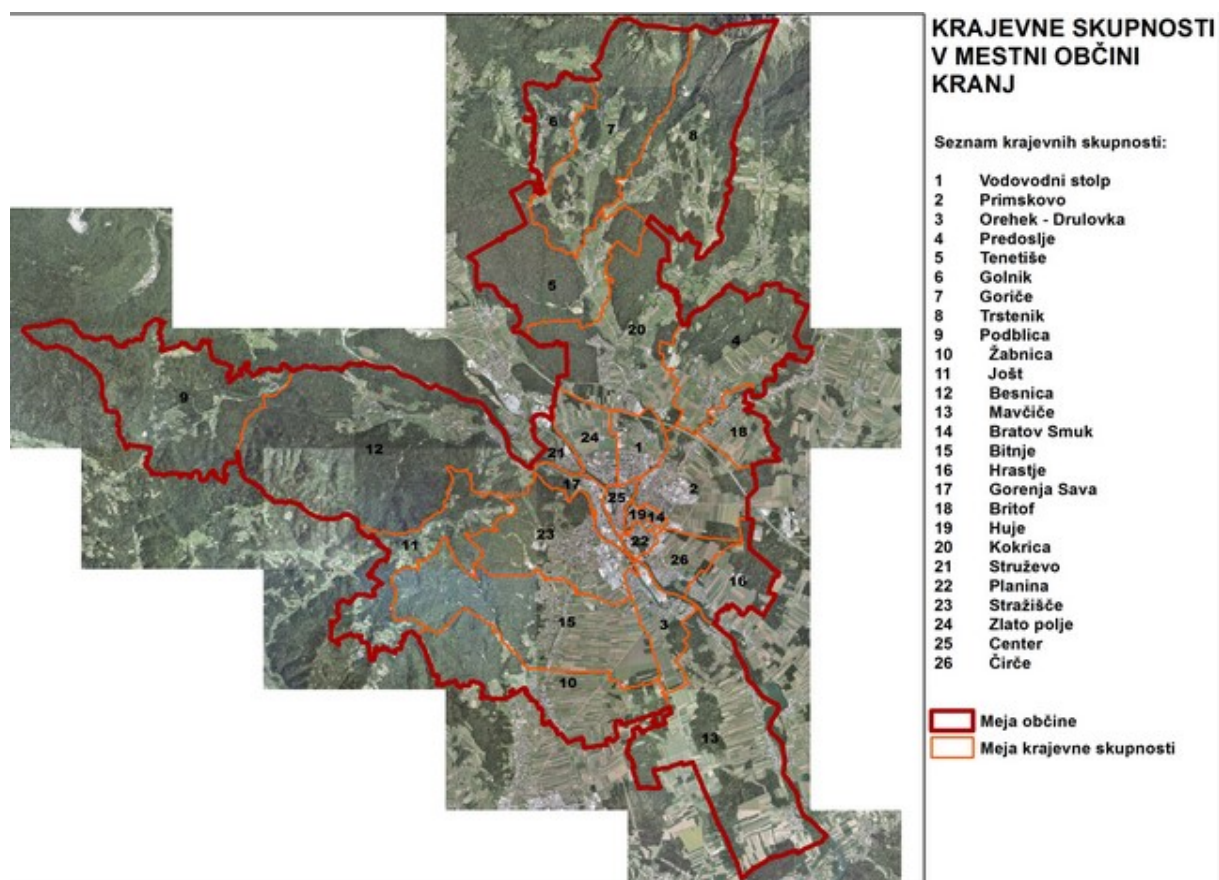
Mestna občina Kranj (v nadaljevanju: MOK) je gospodarsko, trgovsko, prometno, izobraževalno in kulturno središče Gorenjske. Razprostira se na 148 km² in leži na križišču pomembnih prometnih poti, ki vodijo iz severne Evrope proti Jadranu, ter iz zahodne Evrope proti vzhodu. Mesto se je razvilo na konglomeratnem pomolu ob sotočju 30 metrov globoko vrezanih strug Kokre in Save, rečnem prehodu na križišču vzdolžne poti ob Savi in prečnih poti proti Jezerskemu in Ljubelju ter Škofji Loki. Mesto je od mednarodnega letališča Jože Pučnik oddaljeno 7 km. Najvišji vrh je Storžič (2132 m). (Mestna občina Kranj, 2016)

Tisto, po čemer je Kranj še posebej znan so: Prešernov grob v Prešernovem gaju, Prešernov spominski muzej in Prešernovo gledališče s spomenikom dr. Franceta Prešerna. V samem mestnem jedru si je moč ogledati tudi Mestno hišo, v kateri je stalno predstavljena arheološka razstava Železna nit, Pavšlarjevo hišo, ki je primer bogate meščanske stavbe iz 16. stoletja in z enim izmed najlepših renesančnih arkadnih hodnikov v Sloveniji, ter Grad Khislstein, ki predstavlja utrdbeno področje od antičnega obdobja do zgodnjega srednjega veka. (Mestna občina Kranj, 2016)

V MOK se nahaja (Mestna občina Kranj, 2016):

- 49 naselij: Babni Vrt, Bobovek, Breg ob Savi, Britof, Čadovlje, Čepulje, Golnik, Goriče, Hrastje, Ilovka, Jama, Jamnik, Javornik, Kokrica, Kranj, Lavtarski Vrh, Letenice, Mavčiče, Meja, Mlaka pri Kranju, Nemilje, Njivica, Orehovlje, Pangršica, Planica, Podblica, Podreča, Povelje, Praše, Predoslje, Pševo, Rakovica, Spodnja Besnica, Spodnje Bitnje, Srakovlje, Srednja vas - Goriče, Srednje Bitnje, Suha pri Predosljah, Sveti Jošt nad Kranjem, Šutna, Tatinec, Tenetiše, Trstenik, Zabukovje, Zalog, Zgornja Besnica, Zgornje Bitnje, Žabnica, Žablje.
- 26 krajevnih skupnosti (slika 4): Vodovodni stolp, Primskovo, Orehek – Drulovka, Predoslje, Tenetiše, Golnik, Goriče, Trstenik, Podblica, Žabnica, Jošt, Besnica, Mavčiče, Bratov Smuk, Bitnje, Hrastje, Gorenja Sava, Britof, Huje, Kokrica, Struževo, Planina, Stražišče, Zlato polje, Center, Čirče.
- 32 katastrskih občin (slika 5): Babni vrt, Bitnje, Breg ob Savi, Britof, Čirče, Drulovka, Golnik, Goriče, Hrastje, Huje, Jama, Klanec, Kokrica, Kranj, Mavčiče, Nemilje, Planica, Podreča, Praše, Predoslje, Primskovo, Pševo, Rupa, Spodnja Besnica, Srednja vas, Stražišče, Struževo, Suha, Tenetiše, Vojvodin Boršt I, Zgornja Besnica in Žabnica.

Katastrske občine Huje, Klanec, Kranj, Primskovo in Rupa zajemajo mesto Kranj. Katastrske občine Britof, Čirče, Drulovka, Hrastje, Kokrica, Predoslje, Stražišče predstavljajo predmestje Kranja oziroma naselja okoli mesta Kranj. Ostale katastrske občine predstavljajo vasi okoli mesta Kranj, z izjemo Golnika, ki je večje naselje.



Slika 4: Zemeljevid Mestne občine Kranj z označenimi krajevnimi skupnostmi (Mestna občina Kranj, 2016)



Slika 5: Mestna občina Kranj s katastrskimi občinami

Preglednica 5: Število prebivalcev od leta 2010 do leta 2015 v Mestni občini Kranj (Statistični urad Republike Slovenije)

Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Število prebivalcev	54.884	55.271	55.432	55.552	55.764	56.108
Površina območja (m²)	150,80	150,80	150,80	150,80	150,80	150,80
Gostota naseljenosti (preb/m²)	363,95	366,52	367,59	368,38	369,79	372,07

Iz preglednice 5 je razvidno, da se število prebivalcev v MOK glede na podatke Statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SURS) od leta 2010 povečuje. S tem se povečuje tudi gostota poseljenosti in potrebe po gradnji novih stanovanjskih površin. MOK je po velikosti in prebivalstvu med večjimi občinami v Sloveniji.

Preglednica 6: Povprečne mesečne bruto plače v €/zaposlenega v Sloveniji in Mestni občini Kranj v letih 2010 do 2015 (SURS)

Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Povprečna mesečna bruto plača (€/zaposlenega)						
Slovenija	1.494,88	1.524,65	1.525,47	1.523,18	1.540,25	1.555,89
Mestna občina Kranj	1.524,24	1.549,45	1.576,82	1.565,86	1.563,28	1.584,81

Preglednica 7: Povprečne mesečne neto plače v €/zaposlenega v Sloveniji in Mestni občini Kranj v letih 2010 do 2015 (SURS)

Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Povprečna mesečna neto plača (€/zaposlenega)						
Slovenija	966,62	987,39	991,44	997,01	1.005,41	1.013,23
Mestna občina Kranj	987,75	1.008,79	1.027,88	1.027,52	1.022,17	1.034,31

Glede na podatke SURS so povprečne mesečne bruto in neto plače na zaposlenega v MOK višje kot je povprečje za Slovenijo.

Preglednica 8: Gradbena dovoljenja v Mestni občini Kranj (SURS)

Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Delež izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe (%)	81,3	73,5	78,6	75,6	81,3	84,2
Povprečna površina stanovanj, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja (m²)	107	100	108	139	128	180
Povprečna površina stavb, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja (m²)	632	444	671	287	455	428
Število izdanih gradbenih dovoljenj na 1000 prebivalcev	0,9	0,6	0,8	0,7	0,6	0,7

Iz preglednice 8 je razvidno, da je bilo leta 2010 izdanih največ gradbenih dovoljenj na 1000 prebivalcev (0,9), leta 2014 pa najmanj (0,6). Povprečna površina stavb, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja je bila leta 2012 največja (671 m²), leta 2013 pa najmanjša (287 m²). Lahko bi sklepali, da je bilo leta 2012 izdanih veliko gradbenih dovoljenj za večstanovanjske stavbe ali za poslovne stavbe z večjimi površinami.

5 SPLOŠNI PREGLED ŠTEVILA PRODAJ IN OBSEGA PROMETA NEPREMIČNIN V MESTNI OBČINI KRANJ

Najprej nas je zanimalo število prodaj in obseg prometa z nepremičninami na območju MOK. Izbor podatkov je predstavljen v naslednjem podpoglavju.

5.1 Izbor podatkov

Sprva smo se želeli osredotočiti le na prodaje izvedene v obdobju od 1.1.2015 do 31.12.2015 vendar smo kmalu ugotovili, da je bilo prodaj nekaterih nepremičnin v tem obdobju premalo za smiselno analizo, zato smo za te nepremičnine vzeli obdobje prodaj od 1.1.2010 do 31.12.2015.

Za NSZ smo izbrali naslednje parametre:

vrsta posla:	kupoprodajni
vrsta kupoprodajnega posla:	prodaja na prostem trgu
tip nepremičnine:	zemljišče
vrste zemljišč:	zemljišča, na katerih je mogoče graditi stavbo in imajo gradbeno dovoljenje, zemljišča, na katerih je mogoče graditi stavbo in so komunalno opremljena (priključki za vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti), zemljišča, na katerih je ali bo mogoče graditi stavbo in so delno komunalno opremljena ali komunalno neopremljena
občina:	Kranj
datum sklenitve:	od 1.1.2010 do 31.12.2015
skupna cena pravnega posla:	od 0,00 do 500.000,00
prodana površina (m ²):	od 0,00 do 8.000,00

Aplikacija kot rezultat vrne vse prodaje, v katerih so bila prodana NSZ. Pri pregledu rezultatov smo prodaje najprej ločili po katastrskih občinah in nato izločili vse podvojene prodaje tako, da je bila vsaka prodaja zabeležena le enkrat. Podvojene prodaje so tiste, pri katerih je zabeležen isti dan podpisa pogodbe in enaka cena za isto zemljišče. Kot rezultat smo dobili število prodaj v določeni katastrski občini v določenem letu, prodano površino ter obseg prometa.

Za druga zemljišča (kmetijska in gozdna), ki smo jih obravnavali zgolj informativno in za njih nismo podajali smernih vrednosti, smo izbrali naslednje parametre:

vrsta posla:	kupoprodajni
--------------	--------------

vrsta kupoprodajnega posla:	prodaja na prostem trgu
tip nepremičnine:	zemljišče
vrste zemljišč:	zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), zemljišča za gozdno rabo (gozd)
občina:	Kranj
datum sklenitve:	od 1.1.2010 do 31.12.2015
skupna cena pravnega posla:	od 0,00 do 500.000,00
prodana površina:	od 0,00 do 8.000,00

Aplikacija kot rezultat vrne vse prodaje, v katerih so bila prodana kmetijska ali gozdna zemljišča. Prodaje smo ločili po katastrskih občinah. Pri pregledu rezultatov smo izločili vse podvojene prodaje ter prodaje ločili glede na namensko rabo prodanega zemljišča. Kot rezultat smo dobili število prodaj v določeni katastrski občini v določenem letu, prodano površino ter obseg prometa.

Za eno in dvostanovanjske stavbe smo izbrali naslednje parametre:

vrsta posla:	kupoprodajni
vrsta kupoprodajnega posla:	prodaja na prostem trgu
tip nepremičnine:	stavba in del stavbe
vrste delov stavb:	stanovanjska hiša
občina:	Kranj
datum sklenitve:	od 1.1.2010 do 31.12.2015
leto izgradnje dela stavbe:	od 1500 do 2015
skupna cena pravnega posla:	od 0,00 do 500.000,00
prodana površina (m ²):	od 0,00 do 500,00

Aplikacija kot rezultat vrne vse prodaje, v katerih so bile prodane eno ali dvostanovanjske stavbe. Pri pregledu rezultatov smo najprej izločili vse podvojene prodaje in pregledali, za katero vrsto stavbe gre. V primeru, da je bilo prodano stanovanje v tri ali večstanovanjski stavbi, smo tako prodajo izločili. Prodaje smo ločili po katastrskih občinah ter glede na vrsto stavbe na samostojne enostanovanjske stavbe, samostojne dvostanovanjske stavbe, vrstne stavbe ter stavbe dvojček. Podatek o vrsti stavbe smo preverili na portalu Prostor. Za pomoč smo uporabili tudi Google street view, ki nam pokaže za kakšno stavbo gre. Kot rezultat smo dobili število prodaj določene vrste stavbe v določenem letu ter obseg prometa.

Za stanovanja v večstanovanjskih stavbah (v nadaljevanju: stanovanja) smo izbrali naslednje parametre:

vrsta posla:	kupoprodajni
vrsta kupoprodajnega posla:	prodaja na prostem trgu
tip nepremičnine:	stavba in del stavbe
vrste delov stavb:	stanovanje

občina:	Kranj
datum sklenitve:	od 1.1.2010 do 31.12.2015
leto izgradnje dela stavbe:	od 1500 do 2015
skupna cena pravnega posla:	od 0,00 do 500.000,00
prodana površina (m ²):	od 0,00 do 500,00

Aplikacija nam vrne vse prodaje, v katerih je bilo prodano stanovanje. Rezultate smo najprej ločili po katastrskih občinah in izločili vse podvojene prodaje. Nato smo na portalu Prostor preverili, ali se prodano stanovanje res nahaja v tri ali večstanovanjski stavbi, in izločili vse prodaje stanovanj v samostojnih dvostanovanjskih stavbah. Kot rezultat smo dobili število prodaj v posamezni katastrski občini in obseg prometa.

Ugotovili smo, da je kar nekaj prodaj zabeleženih dvakrat. Do takih napak pride zaradi vpisovanja podatkov iz različnih evidenc. Pri nekaterih prodajah smo opazili, da je zapisan isti datum pogodbe za isto stavbo, pri prodajah pa zabeležena drugačna cena. Ta cena se v večini primerov ni bistveno razlikovala, zato smo v analizi števila prodaj in obsega prometa tako prodajo zabeleži kot eno in v obsegu prometa upoštevali nižjo ceno. V nadaljevanju analize smo take prodaje izločili, saj nismo vedeli, katera prodajna cena je pravilna. Prvi rezultat, ki smo ga dobili po izločitvi podvojenih prodaj, je bilo število prodaj določene vrste nepremičnin v posameznem letu.

5.2 Skupno število prodaj izbranih nepremičnin v Mestni občini Kranj

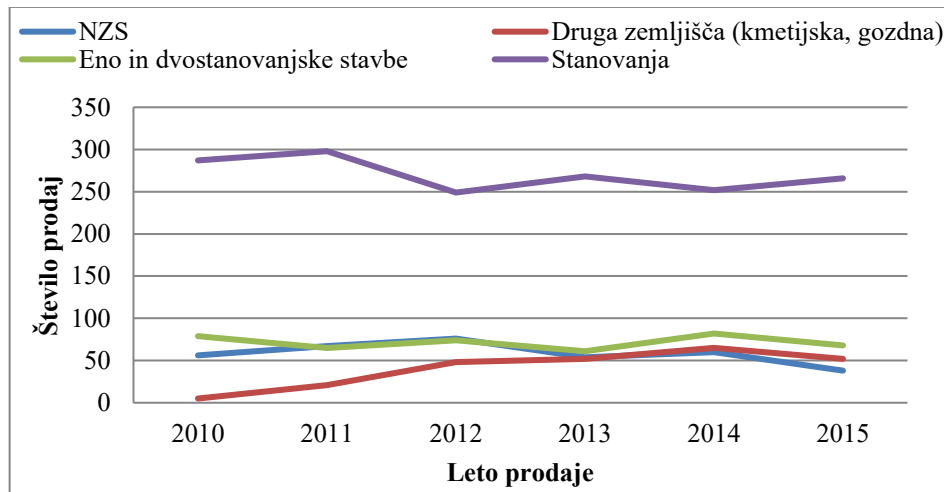
Obseg števila prodaj na določenem območju v določenem obdobju je pokazatelj, ali se povpraševanje povečuje ali zmanjšuje. Glede na opisani postopek smo dobili obseg števila prodaj v posameznem letu, ki je podano v preglednici 9. Poleg tega smo prikazali še rast ali padanje obsega števila prodaj med posameznimi leti prodaje v odstotkih.

Preglednica 9: Obseg števila prodaj nepremičnin v Mestni občini Kranj, 2010-2015

Leto prodaje	2010	10/11 (%)	2011	11/12 (%)	2012	12/13 (%)	2013	13/14 (%)	2014	14/15 (%)	2015
Vse nepremičnine skupaj	427	5,62	451	-0,89	447	-2,68	435	5,52	459	-7,63	424
Nezazidana stavbna zemljišča	56	19,64	67	13,43	76	-28,95	54	11,11	60	-36,67	38
Druge zemljišča (gozdna, kmetijska)	5	320,00	21	128,57	48	8,33	52	25,00	65	-20,00	52
Eno in dvostanovanjske stavbe	79	-17,72	65	13,85	74	-17,57	61	34,43	82	-17,07	68
Stanovanja	287	3,83	298	-16,44	249	7,63	268	-5,97	252	5,56	266

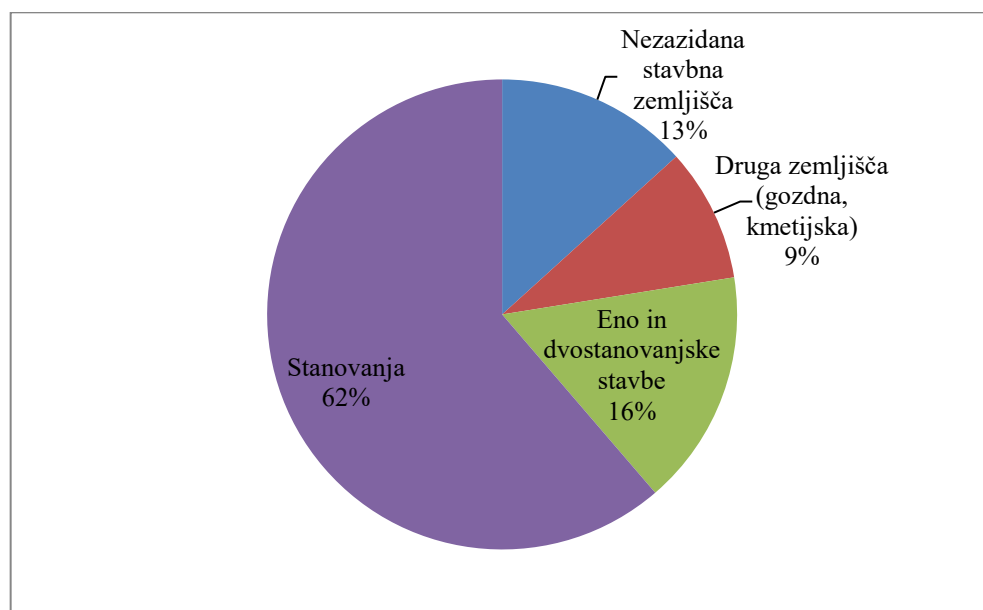
V MOK je bilo od 1.1.2010 do 31.12.2015 skupno izvedenih 2643 prodaj. Od tega 351 prodaj NZS, 243 prodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč, 429 prodaj eno in dvostanovanjskih stavb in 1620 prodaj

stanovanj. Največ prodaj je bilo izvedenih pri nakupu stanovanj. Te prodaje predstavljajo približno 62 % vseh izvedenih prodaj v posameznem letu. Leta 2015 je bilo skupno izvedenih manj prodaj kot leta 2014. Le število prodaj stanovanj se je v tem letu povečalo, in sicer za 5,56 %. Največji upad prodaj v letu 2015 je viden pri prodaji NZS. Število prodaj je bilo manjše kar za 36,67 %. V letih 2010 in 2011 je bila največja razlika v prodajah drugih zemljišč (gozdnih in kmetijskih). Največ prodanih drugih zemljišč je bilo v letu 2014. Gibanje števila prodaj eno in dvostanovanjskih stavb je izmed vseh nepremičnin najbolj enakomerno (grafikon 1).



Grafikon 1: Gibanje števila prodaj nepremičnin od 1.1.2010 do 31.12.2015 v Mestni občini Kranj

Na grafikonu 2 lahko vidimo, kako velik delež prodaje vseh nepremičnin predstavljajo stanovanja (kar 62%), kasneje sledijo eno in dvostanovanjske stavbe (16% vseh prodaj nepremičnin), nezazidana stavbna zemljišča (13% vseh prodaj nepremičnin) in nato z najmanjšim deležem vseh prodanih nepremičnin druga zemljišča (9%).



Grafikon 2: Delež prodaj nepremičnin od 1.1.2010 do 31.12.2015 glede na vrsto prodane nepremičnine

Skupno število izvedenih prodaj v obdobju od 1.1.2015 do 31.12.2015 v Mestni občini Kranj je bilo 424. Te prodaje smo ločili po katastrskih občinah in na zemljišča (NSZ, kmetijska in gozdna) ter na stavbe in stanovanja.

Preglednica 10: Skupno število prodaj nepremičnin v obdobju od 1.1.2015 do 31.12.2015 v Mestni občini Kranj po katastrskih občinah

Katastrska občina	Skupno število prodaj	Število prodaj zemljišč (nezazidana stavbna zemljišča, kmetijska in gozdna zemljišča)	Število prodaj eno in dvostanovanjski stavb ter stanovanj
Babni vrt	4	3	1
Bitnje	12	7	5
Breg ob Savi	21	8	13
Britof	22	12	10
Čirče	7	4	3
Drulovka	5	1	4
Golnik	11	3	8
Goriče	6	3	3
Hrastje	2	1	1
Huje	61	1	60
Jama	2	2	0
Klanec	50	1	49
Kokrica	13	0	13
Kranj	120	4	116
Mavčiče	1	1	0
Nemilje	2	0	2
Planica	2	2	0
Podreča	2	1	1
Praše	2	2	0
Predoslje	2	2	0
Primskovo	9	4	5
Pševo	2	1	1
Rupa	14	0	14
Spodnja Besnica	0	0	0
Srednja vas	1	1	0
Stražišče	22	8	14
Struževno	6	0	6
Suha	3	2	1
Tenetiše	6	6	0
Vojvodin boršt I	3	2	1
Zgornja Besnica	3	2	1
Žabnica	8	6	2
skupaj	424	90	334

V preglednici 10 lahko vidimo, da je bilo največ prodaj, in sicer 120, izvedenih v katastrski občini Kranj, sledi ji katastrska občina Huje, kjer je bilo v tem obdobju izvedenih 61 prodaj. Obe katastrski občini v večini zajemata blokovska naselja v mestu Kranj in lahko sklepamo, da večino prodaj predstavljajo stanovanja.

5.2.1 Število prodaj po katastrskih občinah in po posameznih letih

Prodaje smo ločili po katastrskih občinah in dobili skupno število prodaj v posameznem letu v določeni katastrski občini.

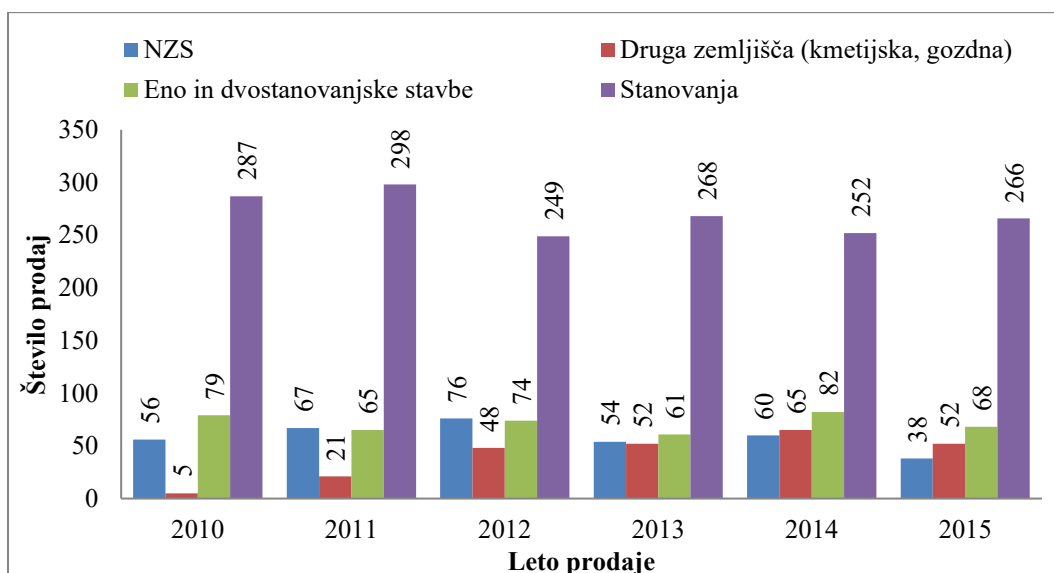
Preglednica 11: Število izvedenih prodaj nepremičnin v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po katastrskih občinah in po posameznih letih

	Leto prodaje						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010-2015
Katastrska občina	Število prodaj						
Babni vrt	4	9	12	3	3	4	35
Bitnje	7	20	18	18	18	12	93
Breg ob Savi	6	4	7	5	12	21	55
Britof	11	13	14	18	17	22	95
Čirče	7	5	9	7	14	7	49
Drulovka	24	12	12	11	13	5	77
Golnik	40	5	5	10	13	11	84
Goriče	1	1	2	1	0	6	11
Hrastje	2	2	1	1	4	2	12
Huje	60	96	77	84	75	61	453
Jama	1	1	9	1	5	2	19
Klanec	49	60	51	62	56	50	328
Kokrica	13	12	13	15	21	13	87
Kranj	124	123	110	115	109	120	701
Mavčiče	0	1	2	2	2	1	8
Nemilje	1	0	3	2	1	2	9
Planica	3	1	0	0	0	2	6
Podreča	3	3	8	5	1	2	22
Praše	2	1	0	1	8	2	14
Predoslje	3	3	6	3	2	2	19
Primskovo	13	24	14	14	20	9	94
Pševo	3	1	5	0	7	2	18
Rupa	10	14	17	14	5	14	74
Spodnja Besnica	4	2	6	3	2	0	17
Srednja vas	0	3	0	4	7	1	15
Stražišče	20	12	25	20	25	22	124
Struževo	3	5	5	3	5	6	27
Suha	1	1	1	0	4	3	10
Tenetiše	7	4	6	3	1	6	27
Vojvodin boršt I	1	3	2	3	3	3	15
Zgornja Besnica	1	7	6	4	2	3	23
Žabnica	3	3	1	3	4	8	22
skupaj	427	451	447	435	459	424	2643

Iz preglednice 11 je razvidno, da je bilo v izbranem obdobju največ prodaj izvedenih v katastrskih občinah Bitnje, Britof, Huje, Klanec, Kranj, Primskovo in Stražišče. Te katastrske občine predstavljajo mesto Kranj ali naselja, ki predstavljajo predmestje, in imajo dobre prometne povezave z mestom, v bližini se nahajajo nakupovalna središča, upravne in zdravstvene ustanove. 10 ali manj prodaj je bilo izvedenih v katastrskih občinah Mavčiče, Nemilje, Planica in Suha. Te katastrske občine so od mesta Kranj bolj oddaljene, katastrske občine Nemilje, Planica in Suha se nahajajo na območjih, kjer je nagib terena večji.

V nadaljevanju smo nepremičnine razdelili po posameznih vrstah, in sicer:

- NZS,
- druga zemljišča (kmetijska, gozdna),
- eno in dvostanovanjske stavbe,
- stanovanja.



Grafikon 3: Število prodaj nepremičnin v Mestni občini Kranj prodanih od 1.1.2010 do 31.12.2015 po posameznih vrstah nepremičnin in letu prodaje

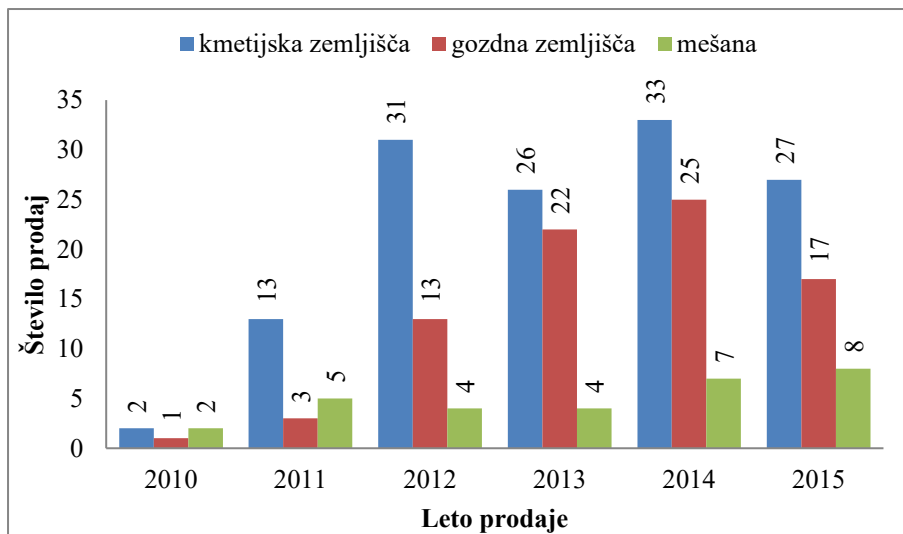
Iz grafikona 3 je razvidno, da je bilo v vseh letih prodanih veliko več stanovanj kot katerih koli drugih nepremičnin. Sledijo eno in dvostanovanjske stavbe, NSZ in druga zemljišča. Zanimivo je, da v letu 2010 skoraj ni bilo zabeleženih prodaj drugih zemljišč, v letu 2015 pa se je močno zmanjšala prodaja NSZ.

5.2.2 Število prodaj drugih zemljišč (kmetijska in gozdna zemljišča) po katastrskih občinah in po posameznih letih

Preglednica 12: Število izvedenih prodaj drugih zemljišč (kmetijska in gozdna) v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po katastrskih občinah in po posameznih letih

	Leto prodaje						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010-2015
Katastrska občina	Število prodaj						
Babni vrt	0	2	1	2	0	1	6
Bitnje	0	2	6	5	8	5	26
Breg ob Savi	0	0	1	0	4	5	10
Britof	0	0	2	5	3	1	11
Čirče	0	0	2	2	2	2	8
Drulovka	0	0	2	3	1	1	7
Golnik	0	0	0	1	1	2	4
Goriče	0	0	0	1	0	3	4
Hrastje	0	0	0	0	1	1	2
Huje	1	1	1	1	1	1	6
Jama	0	0	3	1	5	2	11
Klanec	0	0	0	0	2	0	2
Kokrica	0	1	4	4	5	0	14
Kranj	0	2	1	0	2	2	7
Mavčiče	0	1	2	2	0	0	5
Nemilje	1	0	1	1	1	0	4
Planica	0	0	0	0	0	2	2
Podreča	1	1	4	4	0	1	11
Praše	0	0	0	1	6	2	9
Predoslje	0	3	2	1	1	1	8
Primskovo	0	0	1	3	1	3	8
Pševo	0	0	3	0	6	1	10
Rupa	0	0	0	0	0	0	0
Spodnja Besnica	0	0	3	0	1	0	4
Srednja vas	0	0	0	2	3	1	6
Stražišče	1	0	3	7	3	2	16
Struževo	0	1	0	1	1	0	3
Suha	0	1	0	0	2	2	5
Tenetiše	0	1	3	2	0	2	8
Vojvodin boršt I	0	2	1	1	3	2	9
Zgornja Besnica	0	3	2	1	1	2	9
Žabnica	1	0	0	1	1	5	8
skupaj	5	21	48	52	65	52	243

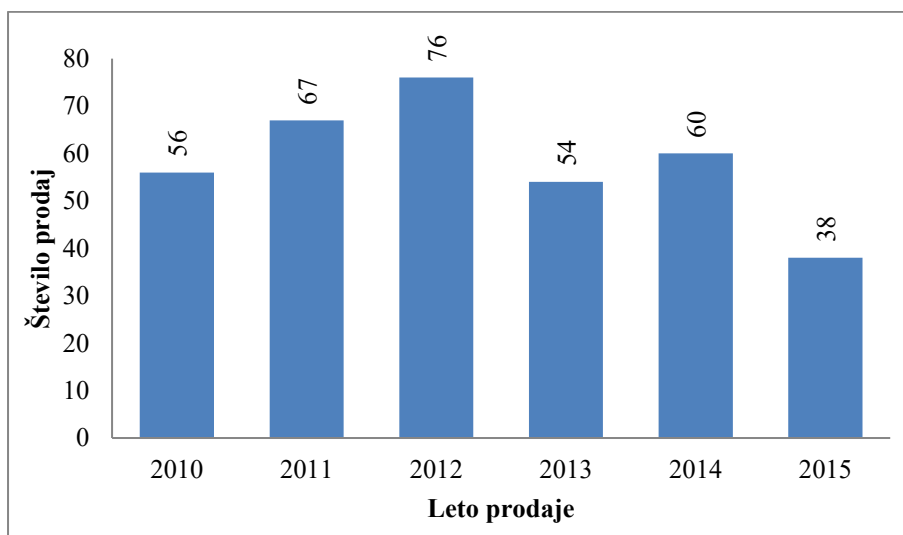
Iz preglednice 12 je razvidno, da je bilo le v katastrski občini Bitnje izvedenih več kot 20 prodaj drugih zemljišč. V ostalih katastrskih občinah je bilo izvedenih manj prodaj, izjema je katastrska občina Rupa, kjer ni bilo izvedene nobene prodaje.



Grafikon 4: Število prodaj drugih zemljišč (kmetijska, gozdna zemljišča) v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po vrstah drugih zemljišč in letu prodaje

V vseh letih je bilo prodanih največ kmetijskih zemljišč. V obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015 je bilo zabeleženih 132 prodaj kmetijskih zemljišč, 81 prodaj gozdnih zemljišč in 30 prodaj, v katerih je bilo poleg gozdnega in/ali kmetijskega zemljišča prodano še katero drugo zemljišče (grafikon 4).

5.2.3 Število prodaj nezazidanih stavbnih zemljišč po katastrskih občinah in po posameznih letih



Grafikon 5: Število prodaj NSZ v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015 v Mestni občini Kranj po letu prodaje

V obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015 je bilo na območju MOK skupno izvedenih 351 prodaj NZS. Največ prodaj je bilo izvedenih v katastrskih občinah Bitnje, Britof, Čirče, Drulovka, Kranj, Primskovo in Stražišče. V katastrskih občinah Hrastje, Jama, Mavčiče, Nemilje, Planica, Praše, Pševo, Spodnja Besnica, Srednja vas, Struževo, Suha in Vojvodin boršt I je bilo izvedenih prodaj 5 ali manj.

Edina katastrska občina v kateri ni bila izvedena niti ena prodaja so Goriče. Sklepamo lahko, da so te katastrske občine manj zanimive za potencialne kupce. Večina jih predstavlja vasi, ki so v povprečju oddaljene od mesta Kranj približno 5 do 10 min vožnje z avtomobilom.

Preglednica 13: Število izvedenih prodaj nezazidanih stavbnih zemljišč v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po katastrskih občinah in po posameznih letih

	Leto prodaje						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010-2015
Katastrska občina	Število prodaj						
Babni vrt	1	5	5	0	1	2	14
Bitnje	2	6	5	5	2	2	22
Breg ob Savi	1	0	3	1	3	3	11
Britof	6	8	6	5	7	11	43
Čirče	1	2	5	3	8	2	21
Drulovka	10	5	5	5	4	0	29
Golnik	0	1	1	0	6	1	9
Goriče	0	0	0	0	0	0	0
Hrastje	0	0	0	0	2	0	2
Huje	0	4	3	2	1	0	10
Jama	1	0	4	0	0	0	5
Klanec	2	1	2	2	1	1	9
Kokrica	3	4	3	2	1	0	13
Kranj	2	5	5	7	6	2	27
Mavčiče	0	0	0	0	1	1	2
Nemilje	0	0	1	0	0	0	1
Planica	3	1	0	0	0	0	4
Podreča	2	1	3	1	0	0	7
Praše	1	0	0	0	1	0	2
Predoslje	0	0	3	2	1	1	7
Primskovo	4	6	9	2	3	1	25
Pševo	1	1	0	0	0	0	2
Rupa	0	1	2	4	0	0	7
Spodnja Besnica	0	0	1	1	1	0	3
Srednja vas	0	2	0	1	2	0	5
Stražišče	5	3	2	4	4	6	24
Struževo	2	1	0	1	1	0	5
Suha	1	0	0	0	1	0	2
Tenetiše	6	3	3	0	1	4	17
Vojvodin boršt I	1	1	1	1	0	0	4
Zgornja Besnica	1	4	3	3	1	0	12
Žabnica	0	2	1	2	1	1	7
skupaj	56	67	76	54	60	38	351

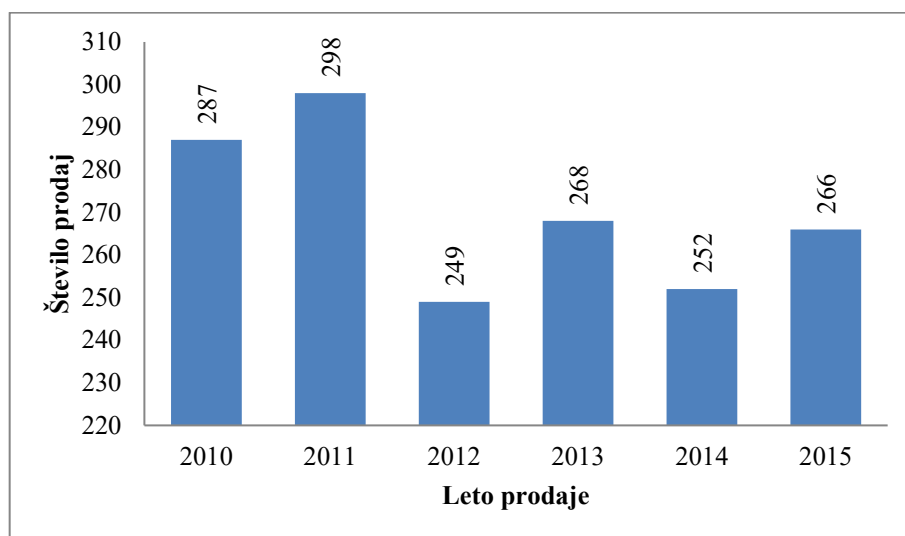
5.2.4 Število prodaj stanovanj po katastrskih občinah in po posameznih letih

Preglednica 14: Število prodaj stanovanj v Mestni občini Kranj v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015 po katastrskih občinah in po posameznih letih

	Leto prodaje						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010-2015
Katastrska občina	Število prodaj						
Babni vrt	0	0	0	0	0	0	0
Bitnje	0	0	0	1	0	0	1
Breg ob Savi	5	2	1	3	2	10	23
Britof	1	3	2	2	2	3	13
Čirče	0	0	1	0	1	2	4
Drulovka	2	3	1	1	2	0	9
Golnik	40	4	4	7	5	5	65
Goriče	0	0	0	0	0	1	1
Hrastje	0	0	0	0	1	0	1
Huje	59	90	71	80	70	59	429
Jama	0	0	0	0	0	0	0
Klanec	44	52	45	55	50	43	289
Kokrica	3	3	1	3	2	8	20
Kranj	115	116	98	102	96	112	639
Mavčiče	0	0	0	0	0	0	0
Nemilje	0	0	0	0	0	0	0
Planica	0	0	0	0	0	0	0
Podreča	0	0	0	0	0	0	0
Praše	0	0	0	0	0	0	0
Predoslje	0	0	0	0	0	0	0
Primskovo	3	9	1	2	8	2	25
Pševo	0	0	0	0	0	0	0
Rupa	9	12	10	10	4	13	58
Spodnja Besnica	0	1	0	0	0	0	1
Srednja vas	0	0	0	0	0	0	0
Stražišče	5	2	10	2	6	4	29
Struževo	1	1	4	0	3	4	13
Suha	0	0	0	0	0	0	0
Tenetiše	0	0	0	0	0	0	0
Vojvodin boršt I	0	0	0	0	0	0	0
Zgornja Besnica	0	0	0	0	0	0	0
Žabnica	0	0	0	0	0	0	0
skupaj	287	298	249	268	252	266	1620

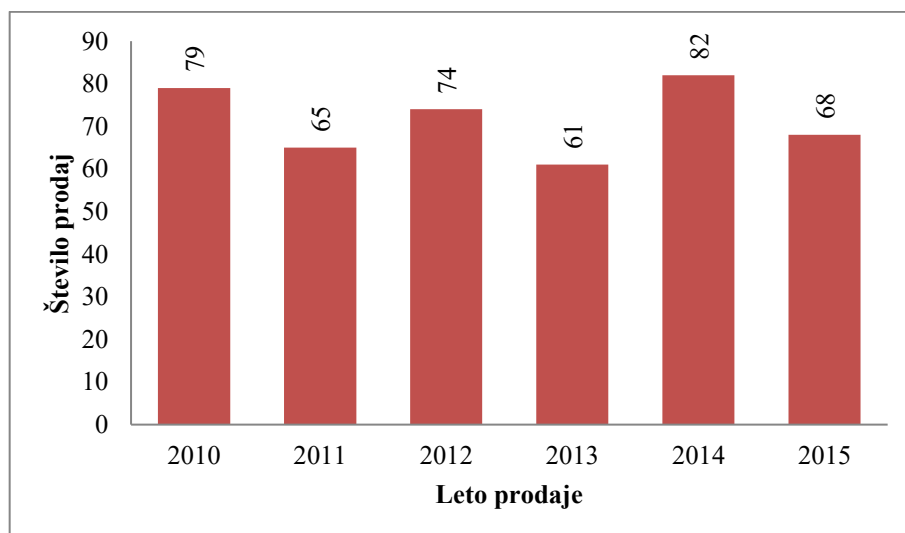
V Mestni občini Kranj je bilo v letu 2015 izvedenih skupno 266 prodaj stanovanj. V nekaterih katastrskih občinah ni bilo prodano nobeno stanovanje. To je tudi pričakovano glede na lastnosti katastrskih občin. Te katastrske občine predstavljajo vasi okoli mesta Kranj, v katerih so v večini le

eno in dvostanovanjske stavbe. Največ prodaj je bilo izvedenih v katastrskih občinah Huje, Klanec in Kranj, ki predstavljajo blokovska naselja v Kranju.



Grafikon 6: Število prodaj stanovanj v Mestni občini Kranj v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letih prodaje

5.2.5 Število prodaj eno in dvostanovanjskih stavb po katastrskih občinah in po posameznih letih



Grafikon 7: Število prodaj eno in dvostanovanjskih stavb v Mestni občini Kranj v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje

Največ prodaj je bilo izvedenih v katastrskih občinah Bitnje, Drulovka, Kokrica, Primskovo ter Stražišče. To je tudi pričakovano saj te katastrske občine predstavljajo naselja okoli mesta Kranj. Od mesta so oddaljena približno 5 min vožnje z avtom. Edina katastrska občina, v kateri ni bila izvedena nobena prodaja, je Planica. To je katastrska občina, v kateri ni vlagateljev, ki bi gradili in prodajali

stanovanjske hiše, saj je preveč oddaljena od mesta Kranj. Na tem območju so v večini stanovanjske hiše s pripadajočimi kmetijskimi in počitniškimi objekti.

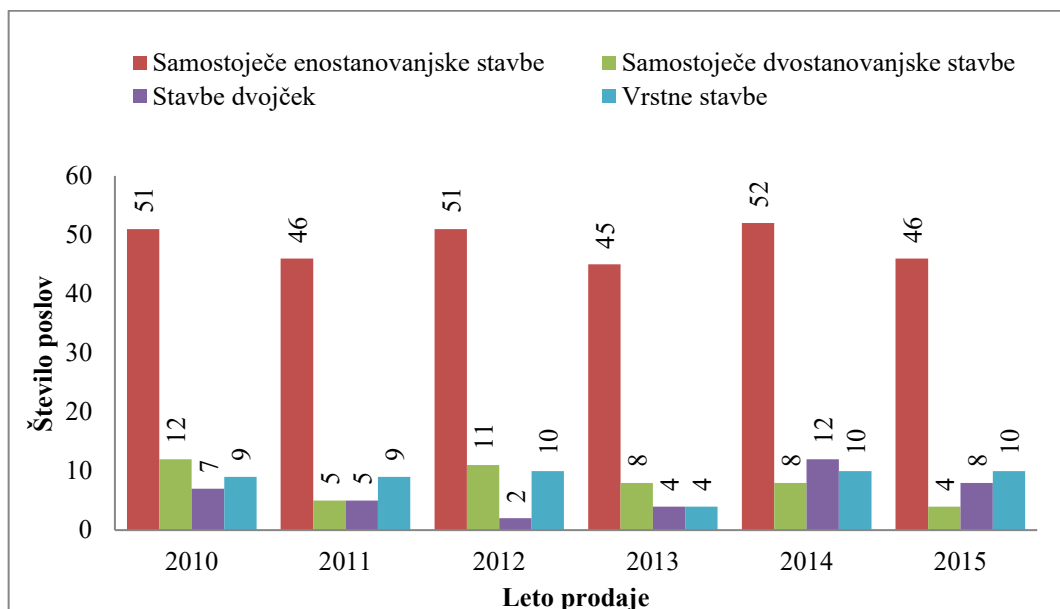
Preglednica 15: Število izvedenih prodaj eno ali dvostanovanjskih stavb v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po katastrskih občinah in po posameznih letih

	Leto prodaje						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010-2015
Katastrska občina	Število prodaj						
Babni vrt	3	2	6	1	2	1	15
Bitnje	5	12	7	7	8	5	44
Breg ob Savi	0	2	2	1	3	3	11
Britof	4	2	4	6	5	7	28
Čirče	6	3	1	2	3	1	16
Drulovka	12	4	4	2	6	4	32
Golnik	0	0	0	2	1	3	6
Goriče	1	1	2	0	0	2	6
Hrastje	2	2	1	1	0	1	7
Huje	0	1	2	1	3	1	8
Jama	0	1	2	0	0	0	3
Klanec	3	7	4	5	3	6	28
Kokrica	7	4	5	6	13	5	40
Kranj	7	0	6	6	5	4	28
Mavčiče	0	0	0	0	1	0	1
Nemilje	0	0	1	1	0	2	4
Planica	0	0	0	0	0	0	0
Podreča	0	1	1	0	1	1	4
Praše	1	1	0	0	1	0	3
Predoslje	3	0	1	0	0	0	4
Primskovo	6	9	3	7	8	3	36
Pševo	2	0	2	0	1	1	6
Rupa	1	1	5	0	1	1	9
Spodnja Besnica	4	1	2	2	0	0	9
Srednja vas	0	1	0	1	2	0	4
Stražišče	9	7	10	7	12	10	55
Struževo	0	2	1	1	0	2	6
Suha	0	0	1	0	1	1	3
Tenetiše	1	0	0	1	0	0	2
Vojvodin boršt I	0	0	0	1	0	1	2
Zgornja Besnica	0	0	1	0	0	1	2
Žabnica	2	1	0	0	2	2	7
skupaj	79	65	74	61	82	68	429

Skupno število vseh prodanih eno in dvostanovanjskih stavb v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015 je bilo 429. V nadaljevanju smo na portalu Prostor preverili, kakšne vrste je posamezna stavba in stavbe ločili na samostojne enostanovanjske, samostojne dvostanovanjske, stavbe dvojček ter vrstne stavbe.

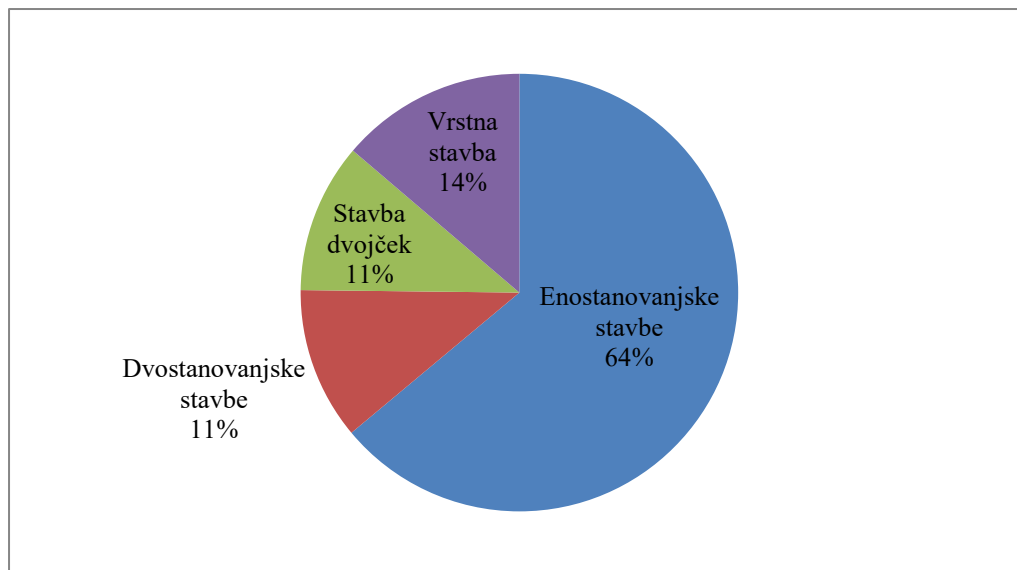
Preglednica 16: Število izvedenih prodaj eno ali dvostanovanjskih stavb glede na vrsto stavbe v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje

	Leto prodaje						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010-2015
Vrsta stavbe	Število prodaj (odstotek števila prodaj posamezne vrste stavbe glede na skupno število prodaj v posameznem letu)						
Samostojne enostanovanjske stavbe	51 (65%)	46 (71%)	51 (69%)	45 (74%)	52 (63%)	46 (68%)	291 (68%)
Samostojne dvostanovanjske stavbe	12 (15%)	5 (8%)	11 (15%)	8 (13%)	8 (10%)	4 (6%)	48 (11%)
Stavba dvojček	7 (9%)	5 (8%)	2 (3%)	4 (7%)	12 (15%)	8 (12%)	38 (9%)
Vrstna stavba	9 (11%)	9 (14%)	10 (14%)	4 (7%)	10 (12%)	10 (15%)	52 (12%)
Skupaj	79	65	74	61	82	68	429



Grafikon 8: Število izvedenih prodaj eno in dvostanovanjskih stavb glede na vrsto stavbe v Mestni občini Kranj v obdobju 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje

V obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015 je bilo prodanih 291 samostojnih enostanovanjskih stavb, 48 samostojnih dvostanovanjskih stavb, 38 stavb dvojček in 52 vrstnih stavb. Na grafikonu 9 je prikazan delež prodaj eno in dvostanovanjskih stavb glede na vrsto stavbe.



Grafikon 9: Število prodaj eno in dvostanovanjskih stavb glede na vrsto stavbe od 1.1.2010 do 31.12.2015

Iz grafikona 9 je razvidno, da je bilo v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015 v MOK prodanih največ enostanovanjskih stavb (64%), sledijo dvostanovanjske stavbe (11%), vrstne stavbe (14%), najmanj pa je bilo prodanih stavb dvojčkov (11%).

5.3 Obseg prodanih površin nepremičnin v Mestni občini Kranj

Po analizi obsega prodaje in obsega prometa nas je zanimal obseg prodanih površin nepremičnin.

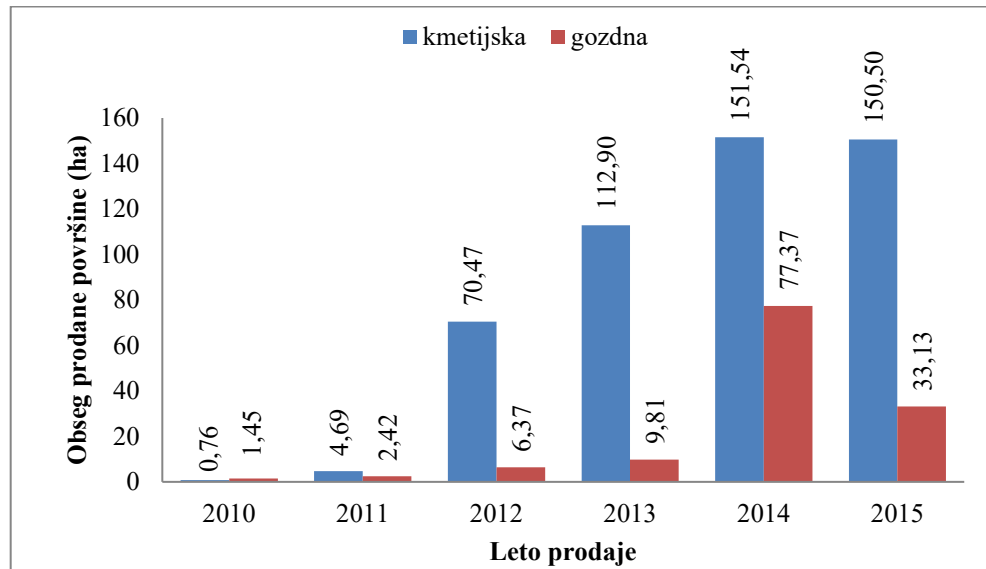
5.3.1 Obseg prodanih površin drugih zemljišč (kmetijska, gozdna) v Mestni občini Kranj po posameznih letih

Prvotno smo iz vzorca izločili vse podvojene prodaje in tako dobili število prodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč. Nato smo prodaje ločili na tiste, v katerih je bilo prodano samo kmetijsko ali samo gozdno zemljišče ter na tiste, pri katerih je bila poleg kmetijskih ali gozdnih zemljišč predmet prodaje še katera druga nepremičnina. V vzorcu smo sešteli vse prodane površine kmetijskih in gozdnih zemljišč, izločili pa prodane površine drugih zemljišč in to naredili za vsako leto obravnave.

Preglednica 17: Skupen obseg prodane površine kmetijskih in gozdnih zemljišč v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje

Leto prodaje	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Obseg površine (m ²)	22.070	71.150	768.376	1.227.132	2.289.099	1.836.263

Prav tako kot število izvedenih prodaj je tudi prodana površina v obdobju od leta 2013 do leta 2015 največja. Na portalu Kaliopa smo za vsako prodano zemljišče preverili, kakšna je namenska raba zemljišča. Na grafikonu 10 je prikazana prodana površina v ha glede na namensko rabo zemljišča:

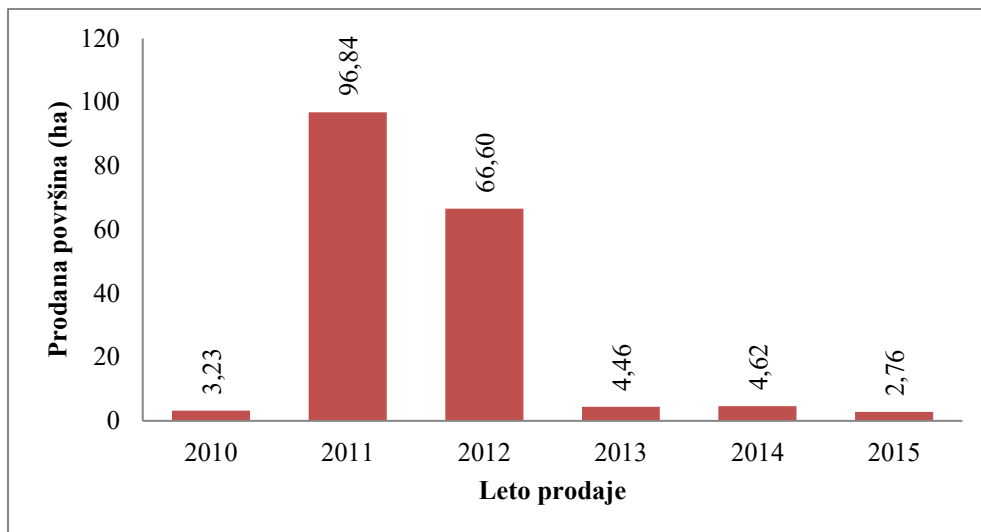


Grafikon 10: Obseg prodane površine kmetijskih in gozdnih zemljišč v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje

Grafikon 10 prikazuje gibanje prodaj in obsega prodanih površin v obravnavanem obdobju. Opazimo lahko, da je bilo prodano veliko več površin kmetijskih (skupno 490,85 ha) kot gozdnih zemljišč (skupaj 130,56 ha).

5.3.2 Obseg prodanih površin nezazidanih stavbnih zemljišč v Mestni občini Kranj po posameznih letih

Tako kot pri kmetijskih in gozdnih zemljiščih smo preverili tudi obseg prodanih površin NZS. Površine smo sešteli za vsako leto posebej, rezultati so prikazani grafikonu 11.

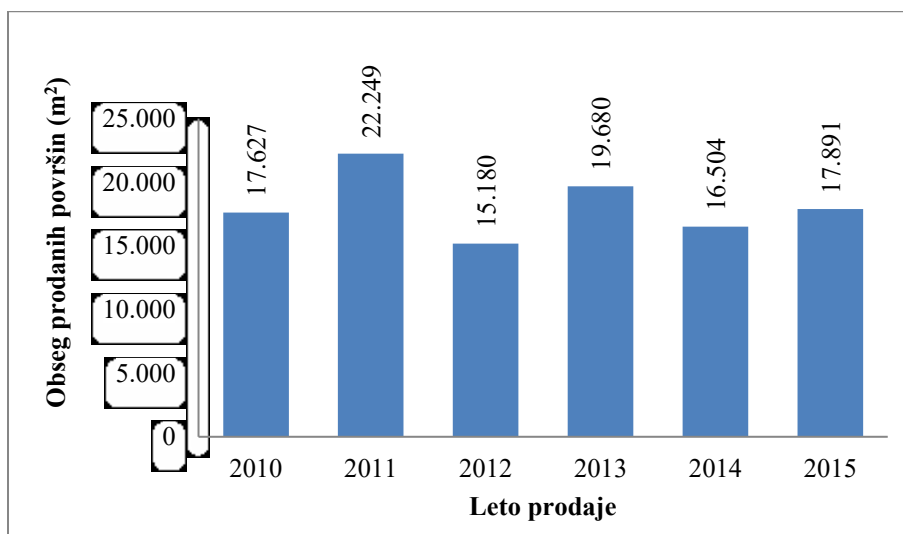


Grafikon 11: Obseg prodane površine nezazidanih stavbnih zemljišč v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje

Iz grafikona 11 je razvidno, da so bile v letih 2011 in 2012 prodane večje površine NSZ kot v ostalih letih. Iz tega lahko sklepamo, da so bile prodane površine namenjene večstanovanjski gradnji, saj ni velikega odstopanja števila prodaj v ostalih letih.

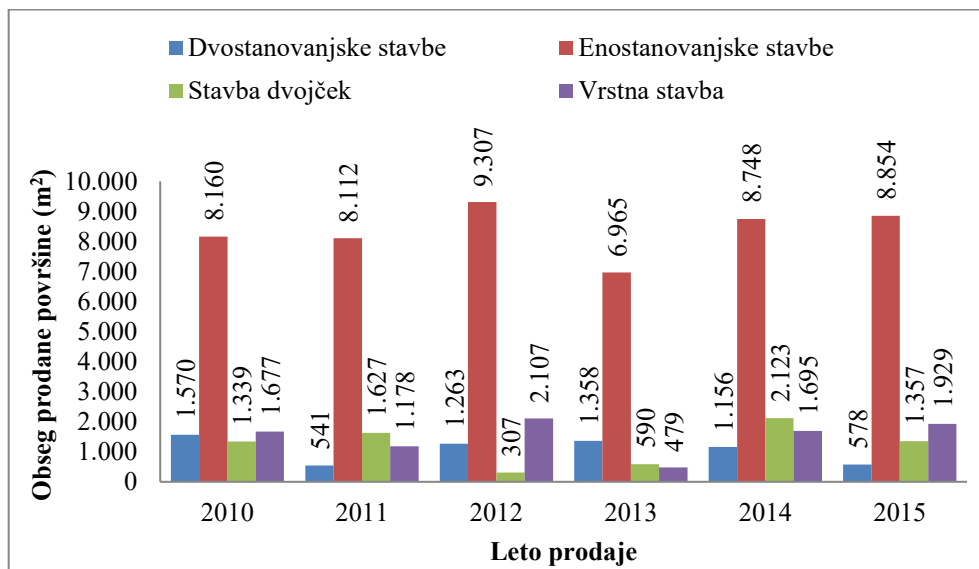
5.3.3 Obseg prodanih površin stanovanj v Mestni občini Kranj po posameznih letih

Grafikon 12 prikazuje obseg prodanih površin stanovanj. Po obliki je približno enak grafikonu 6, na katerem je prikazano število prodaj stanovanj v Mestni občini Kranj v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015. Povprečna prodana NTP stanovanja je bila največja leta 2011 (75 m²), najmanjša pa leto kasneje (61 m²).



Grafikon 12: Obseg prodane površine stanovanj v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje

5.3.4 Obseg prodane površine eno in dvostanovanjskih stavb v Mestni občini Kranj po vrsti stavbe in po posameznih letih



Grafikon 13: Obseg prodanih površin eno in dvostanovanjskih stavb glede na vrsto stavbe v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje

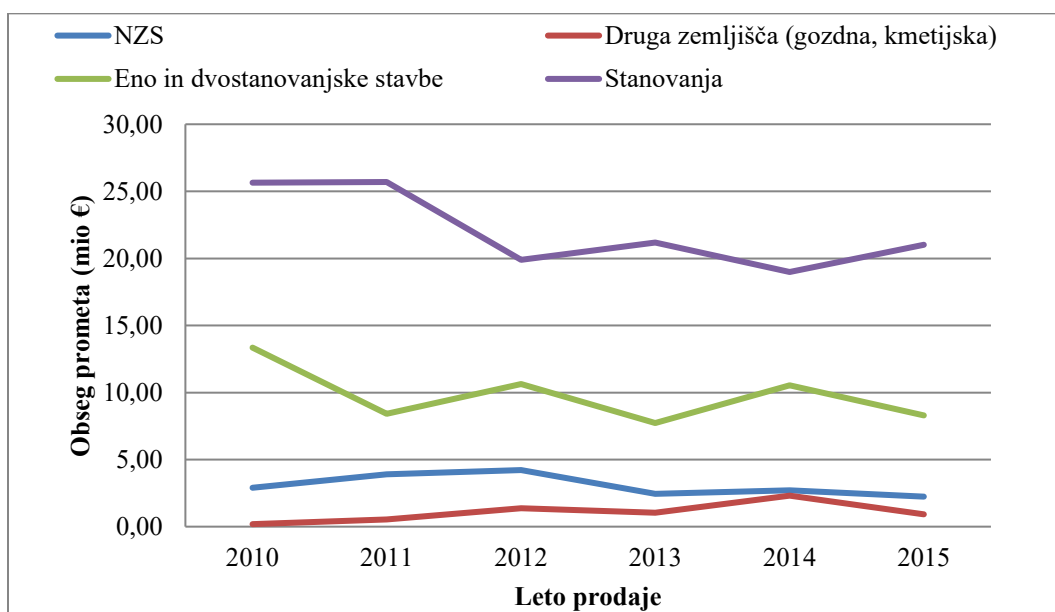
5.4 Obseg prometa z nepremičninami v denarnih enotah v Mestni občini Kranj po posameznih letih

Preverili smo tudi obseg prometa z nepremičninami v denarnih enotah (€). Enako kot pri prodanih površinah smo sešteli vse prodajne cene in dobili skupen obseg prometa. Prodajne cene so nas zanimale za posamezno leto in posamezno vrsto nepremičnine. V preglednici 18 so prikazani skupni rezultati za vse katastrske občine. V odstotkih so prikazani deleži obsega prometa glede na določene vrste nepremičnin.

Skupen obseg prometa z nepremičninami od 1.1.2010 do 31.12.2015 v MOK je znašal 216.126.412 € (preglednica 18). Največji obseg prometa je bil v letih 2010 in 2011, v naslednjih letih je bil obseg prometa manjši. Glede na število prodaj bi pričakovali, da bo obseg prometa največji pri prodaji stanovanj in naša pričakovanja so bila tudi potrjena. V tem primeru predstavlja obseg prometa s stanovanji 61% celotnega prometa, sledijo mu obseg prometa eno in dvostanovanjskih stavb, ki predstavljajo 27% celotnega obsega prometa, NZS 9% celotnega obsega prometa, kmetijska in gozdna zemljišča pa 9%.

Preglednica 18: Obseg prometa z nepremičninami v Mestni občini Kranj v letih 2010 do 2015 v €

Vrsta nepremičnine	Nezazidana stavbna zemljišča	Druga zemljišča (kmetijska, gozdna)	Eno in dvostanovanjske stavbe	Stanovanja	skupaj
2010	2.907.641 (16%)	187.498 (3%)	13.348.280 (23%)	25.640.407 (19%)	42.083.827 (19%)
2011	3.902.783 (21%)	533.721 (8%)	8.423.785 (14%)	25.693.202 (19%)	38.553.491 (18%)
2012	4.219.449 (23%)	1.382.548 (22%)	10.635.225 (18%)	19.883.707 (15%)	36.120.929 (17%)
2013	2.451.628 (13%)	1.036.038 (16%)	7.726.016 (13%)	21.188.361 (16%)	32.402.043 (15%)
2014	2.703.273 (15%)	2.312.111 (36%)	10.525.447 (18%)	18.985.022 (14%)	34.525.853 (16%)
2015	2.238.400 (12%)	912.929 (14%)	8.282.731 (14%)	21.006.210 (16%)	32.440.271 (15%)
skupaj	18.423.175	6.364.845	58.941.484	132.396.909	216.126.413

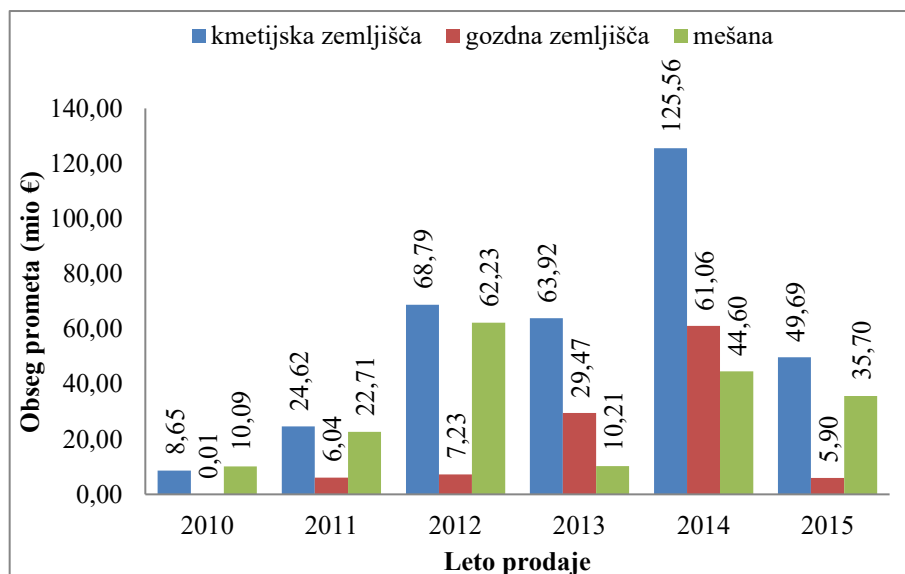


Grafikon 14: Obseg prometa z nepremičninami od 1.1.2010 do 31.12.2015 v Mestni občini Kranj izraženo v mio € po posameznih vrstah nepremičnin in letu prodaje

Enako kot je nihalo število prodaj nepremičnin, je nihal tudi obseg prometa z nepremičninami.

5.4.1 Obseg prometa drugih zemljišč (kmetijska, gozdna) v mestni občini Kranj v denarnih enotah po posameznih letih

Na grafikonu 15 je prikazan obseg prometa prodaje drugih zemljišč, ločeno glede na namensko rabo zemljišča. Zemljišča smo ločili na kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča in na mešana zemljišča, torej prodaje, kjer je bilo prodano kmetijsko in gozdno zemljišče.

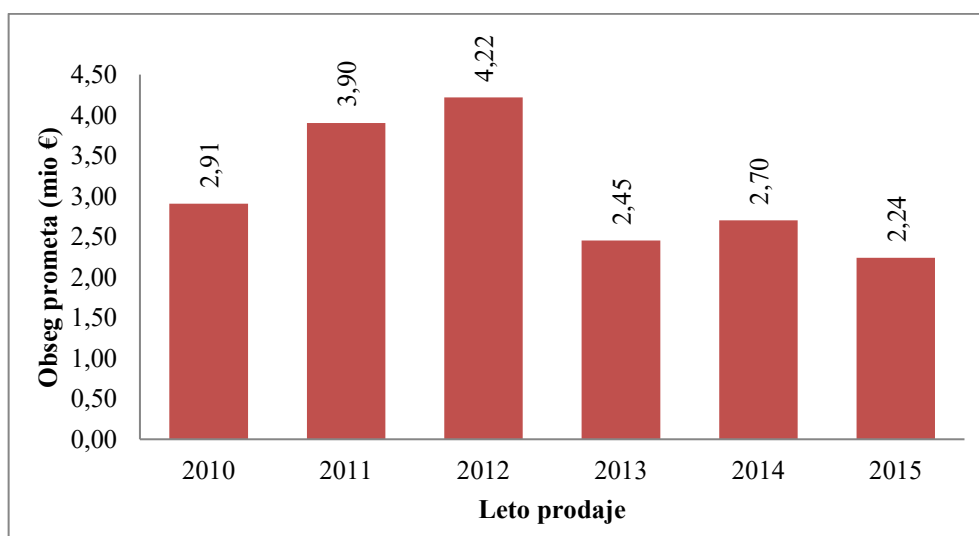


Grafikon 15: Obseg prometa drugih zemljišč prodanih od 1.1.2010 do 31.12.2015 v Mestni občini Kranj po vrstah nepremičnin in letu prodaje

Največ prometa s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je bilo leta 2014, je pa dokaj velik tudi obseg prometa, ker so bila v isti prodaji prodana kmetijska in gozdna zemljišča.

5.4.2 Obseg prometa nezazidanih stavbnih zemljišč v Mestni občini Kranj v denarnih enotah po posameznih letih

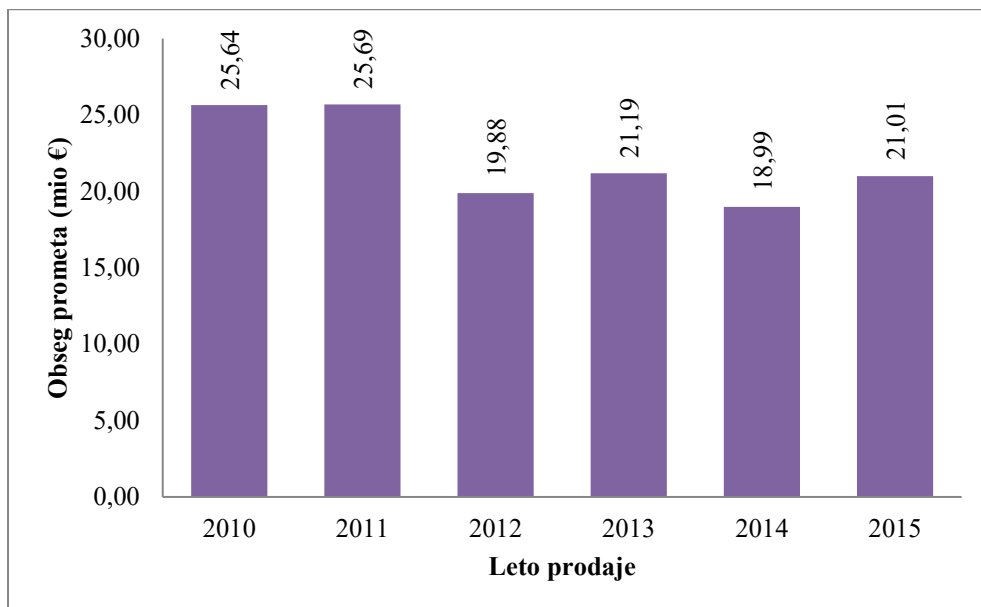
Obseg prometa NSZ se spreminja približno enako kot prodane površine NSZ. Sklepamo lahko, da so bila v letih 2011 in 2012 prodana zemljišča za večstanovanjsko gradnjo na dobrih lokacijah.



Grafikon 16: Obseg prometa NSZ v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje

5.4.3 Obseg prometa prodaje stanovanj v Mestni občini Kranj v denarnih enotah po posameznih letih

Obseg prometa prodaje stanovanj se giblje enako kot število prodaj, največ prometa je bilo leta 2011 (25,69 mio €), najmanj pa leta 2014 (18,99 mio €).



Grafikon 17: Obseg prometa prodaje stanovanj v mio € v Mestni občini Kranj od 1.1.2010 do 31.12.2015 po letu prodaje

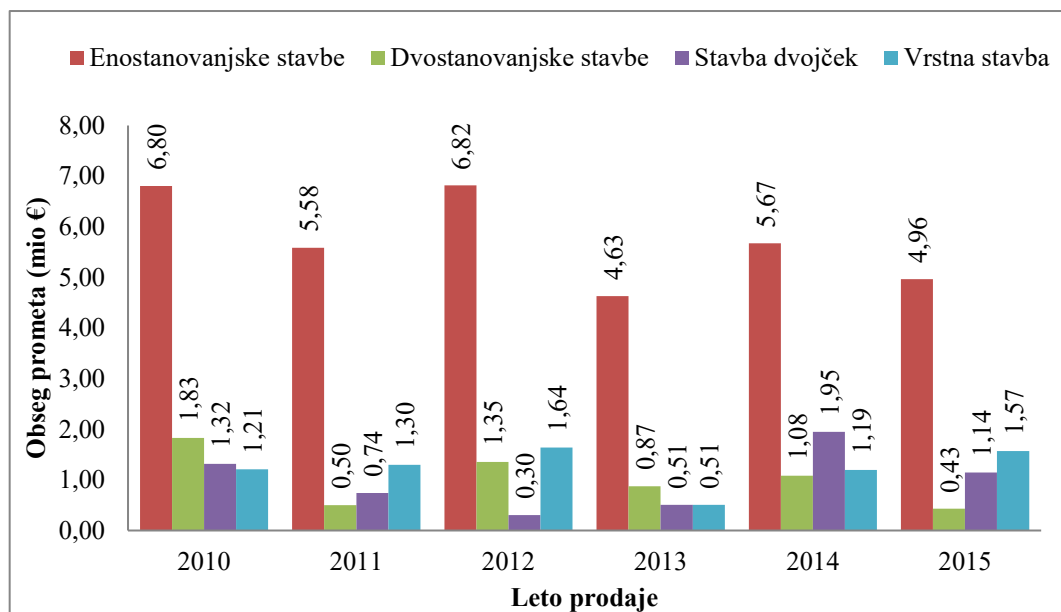
5.4.4 Obseg prometa prodaje eno in dvostanovanjskih stavb v Mestni občini Kranj v denarnih enotah po posameznih letih

Obseg prometa eno in dvostanovanjskih stavb prodanih od 1.1.2010 do 31.12.2015 je bil skupno 58.941.484 €. Obseg prometa v posameznem letu je prikazan v preglednici 19.

Preglednica 19: Obseg prometa eno in dvostanovanjskih stavb prodanih v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015 v Mestni občini Kranj po letu prodaje

Leto prodaje	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Obseg prometa (€)	13.348.280	8.423.785	10.635.225	7.726.016	10.525.447	8.282.731

Obseg prometa je bil največji leta 2010, kar je glede na to, da je bilo število prodaj v tem letu največje, tudi pričakovano. Obseg prometa glede na vrsto eno ali dvostanovanjske stavbe je prikazan na grafikonu 18.



Grafikon 18: Obseg prometa prodaje eno in dvostanovanjskih stavb od 1.1.2010 do 31.12.2015 v Mestni občini Kranj po vrsti stavb in letu prodaje

Obseg prometa je bil največji pri prodajah samostojnih enostanovanjskih stavb. Samostojnim enostanovanjskim stavbam sledijo samostojne dvostanovanjske stavbe, ki pa jih je ponavadi po mnenju strokovnjakov težje prodati. Bolj priljubljene so stavbe dvojčki ali vrstne stavbe, ki jih je na območju MOK najmanj.

Po splošnem pregledu prodaj in obsega prometa smo ugotovili, da je na območju MOK najbolj obsežen promet s stanovanji, saj je število prodaj teh nepremičnin v vseh letih veliko večje od prodaje ostalih nepremičnin in v izbranem obdobju predstavljajo kar 62% vse prodaj. Iz analize števila prodaj bi lahko že brez poznavanja sestave mestne občine sami sklepali, katere nepremičnine se nahajajo na določenem območju.

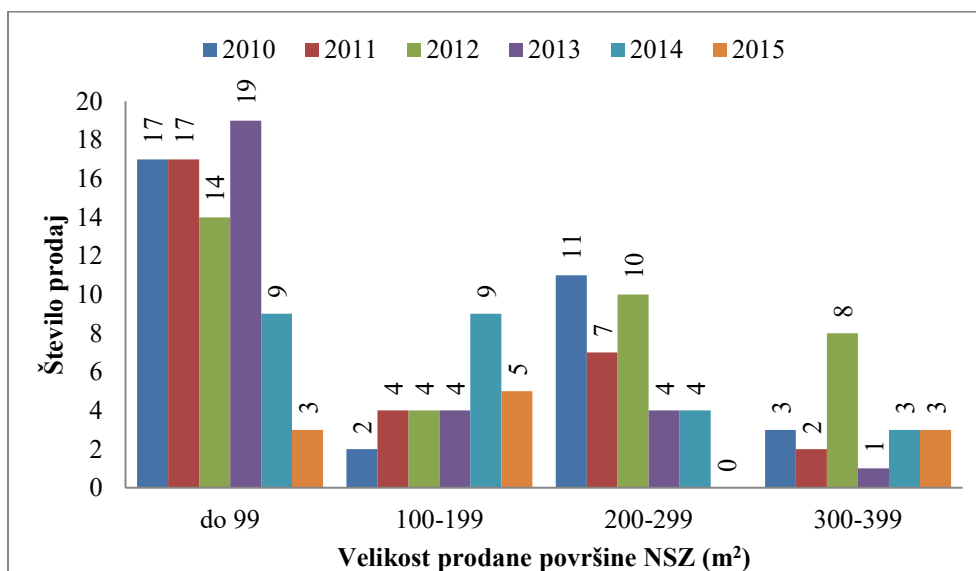
6 FREKVENČNA PORAZDELITEV ŠTEVILA PRODANIH NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ GLEDE NA POVRŠINO

Pri prodaji NSZ je pomembna prodana površina zemljišča. Zanimala nas je skupna prodana površina v eni prodaji, saj le to kaže, kakšna je namenska raba zemljišča. V MOK je določena minimalna površina za novogradnje 400 m². Za manjša zemljišča bi lahko predpostavili, da predstavljajo funkcionalna zemljišča k že obstoječim stavbnim zemljiščem brez ali s stavbo. Zato smo v nadaljevanju NSZ razdelili v skupine, glede na površino zemljišča:

- 0 – 99 m²,
- 100 – 199 m²,
- 200 – 299 m²,
- 300 – 399 m²,
- 100 – 499 m²,
- 500 – 699 m²,
- 700 – 999 m²,
- večja od 1000 m².

Zanimalo nas je število prodanih zemljišč v posameznem letu v določeni skupini glede na velikost zemljišča.

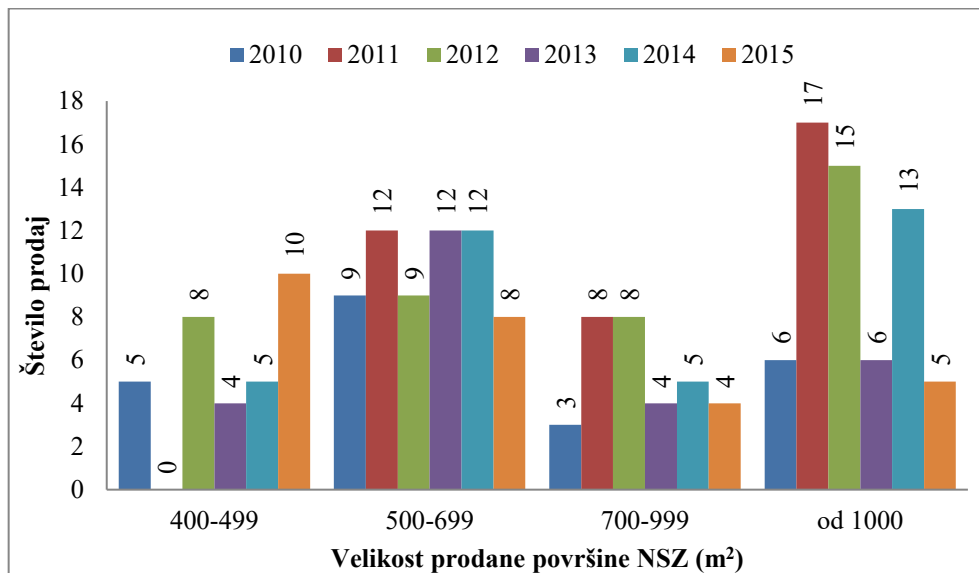
6.1 Velikosti prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč



Grafikon 19: Število prodaj NSZ od 1.1.2010 do 31.12.2015 glede na velikost prodane površine nezazidanega stavbnega zemljišča (do 399 m²) v Mestni občini Kranj

Na grafikonu 19 je prikazana frekvenčna porazdelitev števila prodaj zemljišč s skupno prodano površino manjšo od 400 m². Na teh zemljiščih v MOK ni dovoljena gradnja eno in dvostanovanjskih

stavb. Skupno število prodanih zemljišč s površino manjšo od 400 m² je 163. Največje število prodanih zemljišč je bilo vsako leto v skupino zemljišč s površino od 0 do 99 m², in sicer skupno 76, kar pomeni, da ta zemljišča predstavljajo 47% vseh prodanih zemljišč s površino manjšo od 400 m².



Grafikon 20: Število prodaj NSZ od 1.1.2010 do 31.12.2015 glede na velikost prodane površine zemljišča (večje od 400 m²) v Mestni občini Kranj

Na grafikonu 20 je prikazana frekvenčna porazdelitev števila prodaj zemljišč s površino večjo od 400 m². To so zemljišča, na katerih je dovoljena gradnja eno ali večstanovanjskih stavb. Skupno število prodanih zemljišč s površino večjo od 400 m² je 188. Največ prodanih zemljišč je imelo površino od 500 do 699 m² in površino večjo od 1000 m², in sicer v obeh skupinah je bilo število prodaj 62. Če izločimo prodaje, pri katerih ni bil prodani delež enak 1/1, je največja skupina zemljišč s prodano površino od 500 do 699 m². To pomeni, da je imelo največ prodanih zemljišč namenjenih eno in dvostanovanjskim stavbam površino med 500 in 699 m². Povprečna površina v tej skupini je bila enaka 612 m².

7 ANALIZA PRODAJNIH CEN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ V MESTNI OBČINI KRANJ

Pregled števila prodaj, obsega prometa in obsega prodanih površin nam je prikazal razmere na trgu nepremičnin v MOK.

V naslednjem poglavju je prikazana analiza prodajnih cen in izračun smernih vrednosti za obravnavane vrste nepremičnin.

7.1 Analiza prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč

Po splošnem pregledu števila prodaj in obsega prometa smo morali pridobiti primeren vzorec za analizo prodajnih cen NSZ. Najprej smo iz vzorca izločili vse tiste prodaje, pri katerih prodani delež ni bil enak 1/1 in nato še vse tiste, v katerih je bilo poleg nezazidanega stavbnega zemljišča prodano še katero drugo zemljišče. Zanimala nas je prodaja NSZ, ki so namenjena stanovanjskim stavbam. Zato smo na portalu Kaliopa za vsako prodajo preverili namensko rabo zemljišča, ali prodano zemljišče res leži v območju stavbnih zemljišč namenjenih stanovanjskim gradnjam. V tem delu smo izločili vsa stavbna zemljišča, ki so ležala v območju gospodarskih dejavnosti, območjih centralnih dejavnosti in cestnih površin. Izločili smo tudi vse prodaje, v katerih je bila skupna prodana površina zemljišč manjša od 200 m², saj ta zemljišča ponavadi predstavljajo dodatno zemljišče k stavbnim zemljiščem z ali brez stavbe.

Glede na to, da smo za analizo vzeli obdobje od 1.1.2010 do 31.12.2015, smo morali prodajne cene zemljišč, prodanih v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2014, prilagoditi na leto 2015 (sredina leta). Ker SURS ne izdaja indeksov za prodajo zemljišč, je bil edini vir, ki ga lahko uporabimo za to prilagoditev letno poročilo, ki ga izdaja GURS. Glede na letna poročila je bilo gibanje prodajnih cen NSZ naslednje:

- povprečne prodajne cene NSZ v letu 2011 so v primerjavi z letom 2010 padle za 1,6%,
- povprečne prodajne cene NSZ v letu 2012 so bile 12% nižje kot v letu 2011,
- v letu 2013 je bila povprečna prodajna cena NSZ za 5% nižja kot leta 2012,
- povprečna prodajna cena NSZ v letu 2014 je bila za 9% višja glede na leto 2013,
- leta 2015 je bila povprečna prodajna cena NSZ za 8% nižja kot leta 2014.

Zemljišča smo ločili na surova zemljišča, ki so komunalno neopremljena, na komunalno opremljena zemljišča ter tista, ki že imajo pridobljeno gradbeno dovoljenje.

V nadaljevanju smo analizirali časovno prilagojene prodajne cene NSZ.

Dobili smo nov vzorec, iz katerega smo nato izločili tiste prodaje, pri katerih je prodajna cena vidno izstopala. Izločili smo vse prodaje, ki so bile zunaj meja ± 30 %. S tem smo sklepali, da smo izločili tiste prodaje, ki nam ne bi podale realnih in pravilnih rezultatov.

7.2 Povprečne prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč in določitev območij (con)

V prvem koraku smo izvedli osnovno statistično analizo obravnavanega vzorca NSZ v posamezni katastrski občini.

Preglednica 20: Povprečne prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč na enoto v Mestni občini Kranj po katastrskih občinah prodanih v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015

	Povprečne prodajne cene NSZ na enoto (€/m ²)					
Katastrska občina	Babni vrt	Bitnje	Breg ob Savi	Britof	Čirče	Drulovka
Število	3	2	4	10	1	9
Aritmetična sredina	111,11	148,10	120,35	134,08	128,61	124,88
Mediana	116,36	148,10	128,71	133,66	128,61	121,85
Standardna deviacija	29,48	21,20	20,64	26,30	/	13,51
Minimalna vrednost	79,37	133,11	90,00	77,78	128,61	114,16
Maksimalna vrednost	137,61	163,10	133,97	170,00	128,61	154,63
Koeficient variacije	0,27	0,14	0,17	0,20	/	0,11

	Povprečne prodajne cene NSZ na enoto (€/m ²)					
Katastrska občina	Golnik	Goriče	Hrastje	Huje	Jama	Klanec
Število	1	0	1	1	0	0
Aritmetična sredina	78,20	/	145,76	106,86	/	/
Mediana	78,20	/	145,76	106,86	/	/
Standardna deviacija	/	/	/	/	/	/
Minimalna vrednost	78,20	/	145,76	106,86	/	/
Maksimalna vrednost	78,20	/	145,76	106,86	/	/
Koeficient variacije	/	/	/	/	/	/

	Povprečne prodajne cene NSZ na enoto (€/m ²)					
Katastrska občina	Kokrica	Kranj	Mavčiče	Nemilje	Planica	Podreča
Število	1	0	0	0	2	3
Aritmetična sredina	160,85	/	/	/	95,62	110,29
Mediana	160,85	/	/	/	95,62	107,25
Standardna deviacija	/	/	/	/	2,28	13,37
Minimalna vrednost	160,85	/	/	/	94,01	98,71
Maksimalna vrednost	160,85	/	/	/	97,23	124,92
Koeficient variacije	/	/	/	/	0,02	0,12

Se nadaljuje...

... nadaljevanje preglednice 20

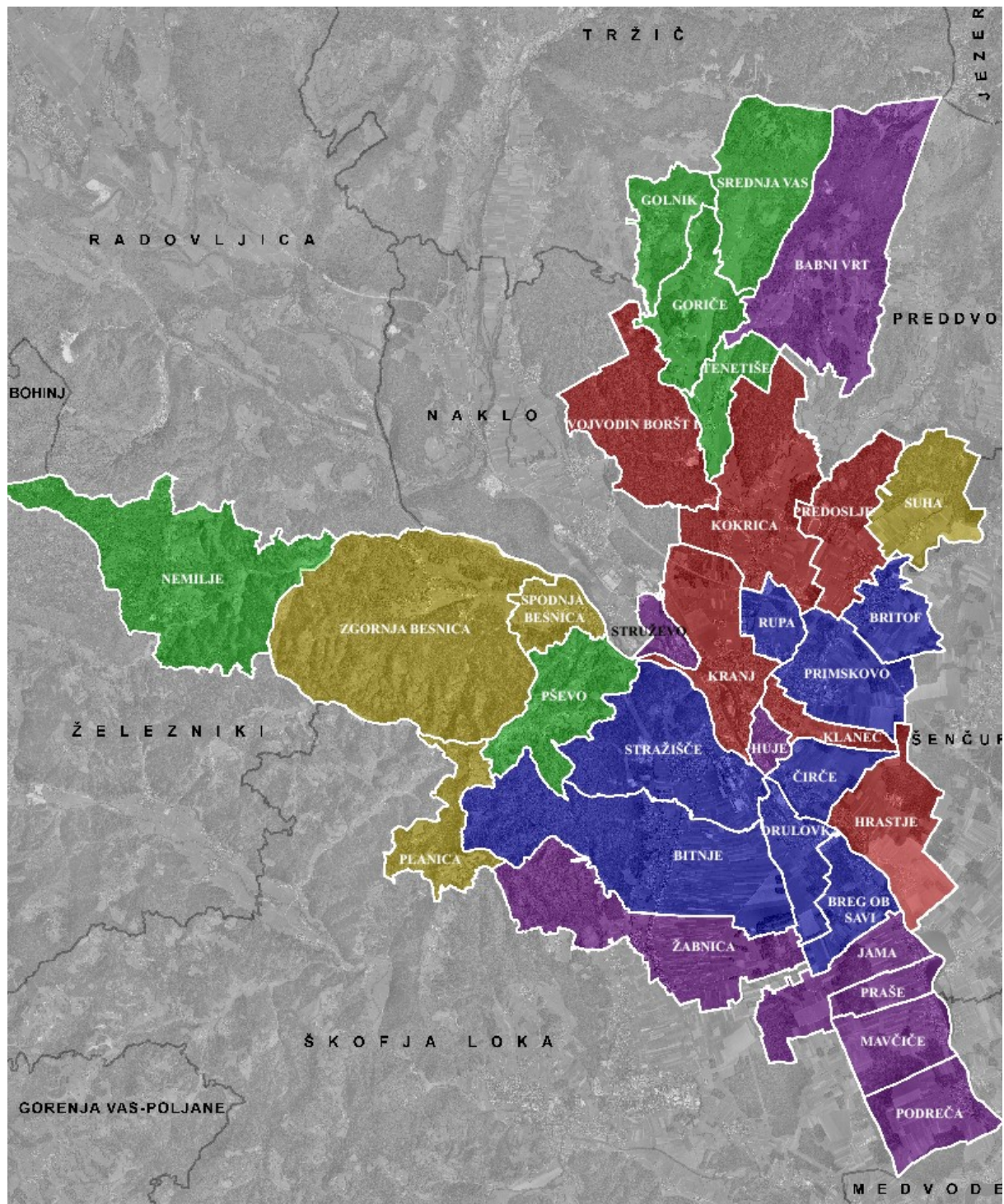
	Povprečne prodajne cene NSZ na enoto (€/m ²)					
Katastrska občina	Praše	Predoslje	Primskovo	Pševo	Rupa	Spodnja Besnica
Število	0	3	1	0	0	0
Aritmetična sredina	/	148,40	109,74	/	/	/
Mediana	/	165,08	109,74	/	/	/
Standardna deviacija	/	48,67	/	/	/	/
Minimalna vrednost	/	93,58	109,74	/	/	/
Maksimalna vrednost	/	186,54	109,74	/	/	/
Koeficient variacije	/	0,33	/	/	/	/

	Povprečne prodajne cene NSZ na enoto (€/m ²)					
Katastrska občina	Srednja vas	Stražišče	Struževo	Suha	Tenetiše	Vojvodin Boršt I
Število	2	3	0	0	9	0
Aritmetična sredina	77,44	134,07	/	/	86,00	/
Mediana	77,44	144,69	/	/	73,91	/
Standardna deviacija	11,05	24,50	/	/	18,71	/
Minimalna vrednost	69,63	106,05	/	/	68,38	/
Maksimalna vrednost	85,26	151,47	/	/	119,35	/
Koeficient variacije	0,14	0,18	/	/	0,22	/

	Povprečne prodajne cene NSZ na enoto (€/m ²)	
Katastrska občina	Zgornja Besnica	Žabnica
Število	2	0
Aritmetična sredina	95,79	/
Mediana	95,79	/
Standardna deviacija	6,05	/
Minimalna vrednost	91,52	/
Maksimalna vrednost	100,07	/
Koeficient variacije	0,06	/

Glede na to, da smo vzorec morali zaradi neustreznih prodaj precej skržiti, nam v vseh katastrskih občinah ni ostalo dovolj prodaj za podrobnejšo analizo, zato smo se odločili, da glede na koeficient variacije katastrske občine združimo. Preverili smo koeficient variacije v posamezni katastrski občini in koeficient variacije v primeru, da smo katastrske občine združili. Če je bil koeficient variacije v vzorcu, kjer so bile združene katastrske občine, manjši od koeficienta variacije posameznih občin, to pomeni, da je bila predpostavka o združevanju katastrskih občin pravilna. Na podlagi tega, smo oblikovali 5 območij (slika 6, preglednica 21). Katastrske občine, za katere nismo imeli primerljivih prodaj, smo uvrstili v določeno območje glede na lego katastrske občine. Katastrska občina Vojvodin

boršt I skoraj v celoti obsega gozdna zemljišča, le na južnem robu se nahaja nekaj eno in dvostanovanjskih stavb, ki pripadajo naselju Mlaka. To naselje pripada katastrski občini Kokrica, zato je ocenjena vrednost NSZ na območju katastrske občine enaka vrednosti v katastrski občini Kokrica.



Slika 6: Območja za vrednotenje nezazidanih stavbnih zemljišč v Mestni občini Kranj, 2015

Po oblikovanju območij smo dobili povprečne prodajne cene zemljišč na enoto na teh območjih. Zanimali sta nas minimalna in maksimalna prodajna cena na enoto na območju in povprečna prodajna cena območja.

Preglednica 21: Povprečne prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč v €/m² v oblikovanih območjih, Mestna občina Kranj, 2015

Območje	Katastrske občine	Število prodaj	Povprečna prodajna cena (€/m ²)	Standardna deviacija (€/m ²)	Minimalna vrednost (€/m ²)	Maksimalna vrednost (€/m ²)	Koeficient variacije
1	Hrastje, Klanec, Kokrica, Kranj, Predoslje, Vojvodin boršt I	5	150,36	34,93	93,58	186,54	0,23
2	Bitnje, Breg ob Savi, Britof, Čirče, Drulovka, Stražišče, Primskovo, Rupa	27	129,96	18,71	90,00	170,00	0,14
3	Babni vrt, Huje, Jama, Mavčiče, Podreča, Praše, Struževo, Žabnica,	4	106,97	19,77	79,37	124,92	0,18
4	Planica, Spodnja Besnica, Suha, Zgornja Besnica	4	95,71	3,73	91,52	100,07	0,04
5	Golnik, Goriče, Nemilje, Praše, Pševo, Srednja vas, Tenetiše,	10	86,36	17,37	68,38	119,35	0,20
1-5	skupaj	50	118,70	28,38	68,38	186,54	0,24

Iz preglednice 21 je razvidno, da je skupen koeficient variacije (0,24) prodajnih cen na enoto zemljišča večji kot koeficienti v posameznih določenih območjih. Najmanjši koeficient variacije je v območju 4 (0,04), največji pa v območju 1 (0,23).

7.3 Določitev referenčnega zemljišča

Minimalna dovoljena velikost zemljišča za gradnjo samostojne enostanovanjske hiše v MOK je 400 m², zato smo zemljišča najprej razdelili v naslednje velikostne razrede:

- do 400 m²,
- 401 – 800 m²,
- 801 – 1200 m²,
- večja od 1200 m².

Ugotovili smo, da je bilo sicer v MOK v obravnavanem obdobju največje število prodanih zemljišč površine do 400 m², vendar je to premajhno zemljišče za postavitev enostanovanjske stavbe, zato smo

za določitev velikosti referenčnega zemljišča vzeli vsa prodana zemljišča površine 401 do 800 m², katerih število prodaj je bilo drugo največje. Izračunali smo, da je povprečna površina prodanega zemljišča v tem velikostnem razredu znašala 576 m². Zato smo za velikost referenčnega zemljišča izbrali zemljišče 600 m².

Karakteristike referenčnega stavbnega zemljišča so naslednje:

- referenčni datum prodaje (ocenjevanja) 01.07.2015,
- stavbno zemljišče – zemljišče za gradnjo,
- dovoljena gradnja samostojnih stanovanjskih stavb,
- velikost zemljišča 600 m² (velikostni razred 401 – 800 m²),
- za zemljišče še ni pridobljeno gradbeno dovoljenje.

V nadaljevanju smo analizirali vpliv velikosti NSZ na prodajne cene.

7.4 Analiza vpliva velikosti nezazidanega stavbnega zemljišča

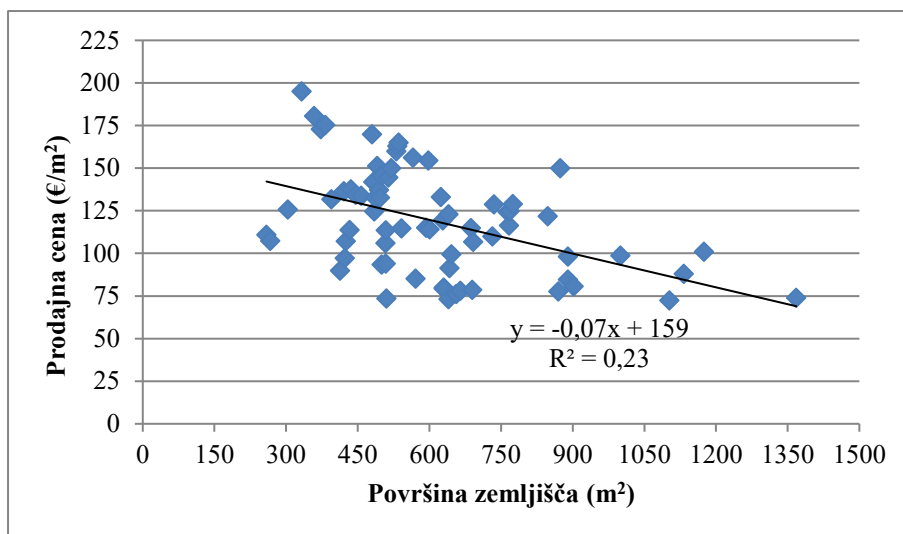
Po oblikovanju območij in določitvi referenčnega stavbnega zemljišča smo morali izdelati prilagoditve. Izračunali smo vpliv velikosti nezazidanega stavbnega zemljišča na prodajno ceno v €/m². Prilagoditev smo izračunali v območju 2, kjer smo imeli na voljo največ izvedenih prodaj. V območju 2 se nahajajo katastrske občine Bitnje, Breg ob Savi, Britof, Čirče, Drulovka, Stražišče, Primskovo, Rupa, Vojvodin boršt I. S tem ko smo izvedli analizo vpliva velikosti zemljišča znotraj območja, smo sklepali, da smo izločili vpliv lokacije na prodajno ceno nepremičnin.

Preglednica 22: Osnovne statistike obravnavanega vzorca nezazidanih stavbnih zemljišč za površino in prodajno ceno na enoto v Mestni občini Kranj, 2015

Statistični podatek	Površina zemljišča	Povprečna prodajna cena
Število	70	70
Aritmetična sredina	611 m ²	119 €/m ²
Mediana	554 m ²	116 €/m ²
Standardna deviacija	217 m ²	30 €/m ²
Minimalna vrednost	259 m ²	73 €/m ²
Maksimalna vrednost	1109 m ²	195 €/m ²
Koeficient variacije	0,36	0,25

Povprečna prodajna cena v območju je bila 119 €/m², v analizi pa je bilo zajetih 70 prodaj (preglednica 22). Minimalna prodajna cena v vzorcu je bila 73 €/m², maksimalna prodajna cena pa 195 €/m². V vzorcu so bila zajeta NSZ velikosti od 259 do 1109 m².

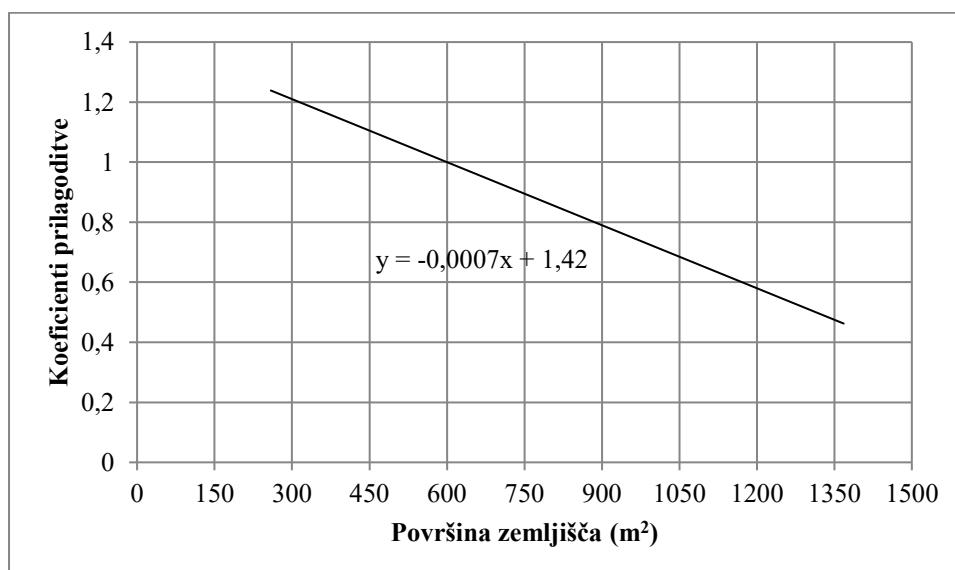
V nadaljevanju smo s pomočjo regresijske analize, v kateri je bila prodajna cena na enoto NSZ odvisna, površina zemljišča pa neodvisna spremenljivka, ugotavljali vpliv velikosti NSZ na prodajno ceno zemljišča na enoto. Predpostavljali smo, da se obravnavana NSZ razlikujejo samo v površini.



Grafikon 21: Vpliv velikosti zemljišča na prodajno ceno nezazidanih stavbnih zemljišč v €/m² v Mestni občini Kranj, 2015

Determinacijski koeficient R^2 je 0,23, kar pomeni, da regresijska premica pojasni 23% variabilnosti prodajnih cen na enoto površine, preostalih 77% variabilnosti prodajnih cen s premico ni pojasnjenih (pomeni, da so odvisne od drugih dejavnikov).

Nato smo izračunani vpliv, uporabili na vzorcu in izračunali, kakšna bi bila vrednost NSZ velikega 600 m². To pomeni, da smo vrednost prilagodili na velikost referenčnega NSZ. Izračunali smo razmerje med vrednostjo referenčnega NSZ in prodajno ceno NSZ in s tem dobili prilagoditvene koeficiente za vpliv velikosti površine NSZ na prodajno ceno NSZ v €/m² (grafikon 22).



Grafikon 22: Prilagoditveni koeficienti za velikost zemljišča za območje 2 (razmerje med prodajno ceno referenčnega zemljišča in dejansko prodajno ceno zemljišča), 2015

Če v enačbo prikazano na grafikonu 22 vstavimo poljubno površino zemljišča namesto x, je y prilagoditveni koeficient, s katerim prilagodimo velikost ocenjevanega zemljišča (preglednica 23).

Preglednica 23: Prilagoditveni koeficienti za velikost zemljišča na območju 2, Mestna občina Kranj, 2015

Površina zemljišča (m²)	Prilagoditveni koeficienti
200	1,28
250	1,25
300	1,21
350	1,18
400	1,14
450	1,11
500	1,07
550	1,04
600	1,00
650	0,97
700	0,93
750	0,90
800	0,86
850	0,83
900	0,79
950	0,76
1000	0,72
1050	0,69
1100	0,65
1150	0,62
1200	0,58
1250	0,55
1300	0,51
1350	0,48

7.5 Časovne prilagoditve za prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč

Glede na to, da smo imeli v analizi uporabljene prodaje v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015, smo morali izvesti časovne prilagoditve, ki so prikazane v preglednici 24. Za podlago smo uporabili letna poročila GURS. Referenčni datum prodaje je 1.7.2015, zato so prikazane prilagoditve izračunane glede na leto 2015.

Preglednica 24: Časovne prilagoditve za nezazidana stavbna zemljišča

Leto prodaje	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Prilagoditev glede na leto 2015	1,18	1,16	1,04	1,00	1,07	1,00

7.6 Tržne smerne vrednosti za nezazidana stavbna zemljišča

Te prilagoditve smo nato uporabili pri izračunu smernih vrednosti NSZ. Glede na to da smo izbrali velikost referenčnega zemljišča 600 m², smo morali za vsako primerljivo prodajo izračunati, kolikšna bi bila prodajna cena zemljišča, če bi bil le ta velikosti 600 m². Izvedli smo tudi časovne prilagoditve in nato izračunali smerne vrednosti. Zemljišča smo glede na lego znotraj katastrskih občin razdelili v tri skupine: zelo dobra, srednja in slabša. Dejavniki, ki so vplivali na razporeditev so bili:

- oblika zemljišča (manjše razmerje stranic, pravilna oblika – zelo dobra zemljišča, večje razmerje stranic, nepravilne oblike – slabša),
- teren, kjer se nahaja zemljišče (raven teren – zelo dobra, v naklonu - slabša),
- bližina komunalnih priključkov (komunalni priključki v bližini ali na parceli – zelo dobra, komunalni priključki oddaljeni- slabša),
- prometne povezave,
- lokacija znotraj naselja.

Smerne vrednosti so podane za referenčno zemljišče z naslednjimi lastnostmi:

- referenčni datum prodaje (ocenjevanja) 01.07.2015,
- stavbno zemljišče – zemljišče za gradnjo,
- dovoljena gradnja samostojnih stanovanjskih stavb,
- velikost zemljišča 600 m² (velikostni razred 401 – 800 m²),
- za zemljišče še ni pridobljeno gradbeno dovoljenje.

Smerne vrednosti prikazane v preglednici 25 predstavljajo povprečne vrednosti zemljišč v določeni skupini, glede na izbrane dejavnike.

Preglednica 25: Tržne smerne vrednosti za nezazidana stavbna zemljišča po območjih, Mestna občina Kranj, 2015

Območje	Katastrske občine	Lega	Smerna vrednost (€/m ²)
1	Hrastje, Klanec, Kokrica, Kranj, Predoslje, Vojvodin Boršt I	Zelo dobra	160
		Srednja	140
		Slabša	100
2	Bitnje, Breg ob Savi, Britof, Čirče, Drulovka, Stražišče, Primskovo, Rupa	Zelo dobra	150
		Srednja	115
		Slabša	95
3	Babni vrt, Huje, Jama, Mavčiče, Podreča, Praše, Struževo, Žabnica,	Zelo dobra	125
		Srednja	105
		Slabša	80
4	Planica, Spodnja Besnica, Suha, Zgornja Besnica	Zelo dobra	100
		Srednja	90
		Slabša	70
5	Golnik, Goriče, Nemilje, Praše, Pševo, Srednja vas, Tenetiše	Zelo dobra	110
		Srednja	85
		Slabša	70

Primer uporabe:

Iščemo tržno vrednost zemljišča, na dan 1.7.2013, velikosti 465 m², ki se nahaja na zelo dobri lokaciji v katastrski občini Britof.

Preglednica 26: Primer uporabe prilagoditvenih koeficientov pri ocenjevanju tržne vrednosti nezazidanih stavbnih zemljišč, katastrska občina Britof, 2015

	Ocenjevano zemljišče	Referenčno zemljišče	Skupna prilagoditev		
Površina (m²)	465	600			
Prilagoditveni koeficient	1,09	1,00	1,09		
Datum prodaje	1.7.2013	1.7.2015			
Prilagoditev	1,00	1,00	1,00		
Smerna vrednost (€/m²)				150 €/m ²	
Prilagojena smerna vrednost (tržna vrednost) (€/m²)				164 €/m ²	
Ocenjena vrednost zemljišča				76.166 €	

Z uporabo prilagoditvenih koeficientov glede na velikost zemljišča in čas prodaje, izračunamo tržno vrednost ocenjevanega zemljišča na določenem območju.

Skupno prilagoditev izračunamo tako, da delimo prilagoditveni koeficient ocenjevanega zemljišča s prilagoditvenim koeficientom referenčnega zemljišča:

$$\frac{1,09}{1,00} = 1,09$$

Prilagojeno smerno vrednost izračunamo na naslednji način:

$$150 \cdot 1,09 \cdot 1,00 = 163,5 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Katastrske občine mogoče niso najboljši pokazatelj dejanskih vrednosti, je pa to najlažji način za analizo glede na dostopne podatke. Na severu katastrske občine Britof se nahaja novo naselje imenovano Voge. Na tem območju je zgrajena popolnoma nova komunalna infrastruktura, nastaja popolnoma novo naselje eno in dvostanovanjskih stavb ter dvojčkov. Trenutna cena NSZ na tem območju je približno 150 €/m², treba pa je prišteti še približno 50 €/m² za plačilo komunalnega prispevka. To pomeni, da je vrednost zemljišča z gradbenim dovoljenjem približno 200 €/m² in to so trenutno najdražja NSZ na celotnem območju MOK. Najnižje vrednosti NSZ so v katastrskih občinah Planica ter Zgornja Besnica, saj so le te najbolj oddaljene od mesta Kranj, vse se nahajajo na nagnjenem in neugodnem terenu.

7.7 Razprava o predlaganih smernih vrednostih in prilagoditvenih koeficientih za nezazidana stavba zemljišča v Mestni občini Kranj, 2015

Za komentar o dobljenih rezultatih smo povprašali strokovno usposobljenega ocenjevalca, ki deluje na območju MOK. Po njegovem mnenju so rezultati realni in prikazujejo realno stanje na trgu NZS v MOK. Zavedati se moramo, da v samem mestnem jedru Kranja in nekaterih katastrskih občinah okoli mestnega jedra ni prostih zemljišč za gradnjo. Zato se kupci odločajo za nakup starih zapuščenih stavb z zemljiščem in nato stavbo zrušijo in na tak način dobijo prosta zemljišča za gradnjo novih eno in dvostanovanjskih stavb. Pri ocenjevanju NSZ ima velik vpliv lokacija. Znotraj posameznih katastrskih občin zaradi posebnih okoliščin pride tudi do večjih odstopanj vendar je večina prodajnih cen znotraj predlaganih vrednosti.

8 ANALIZA PRODAJNIH CEN STANOVANJSKIH STAVB V MESTNI OBČINI KRANJ

Stanovanjske stavbe smo že v prvem delu razdelili na enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, stavbe dvojček, vrstne stavbe in večstanovanjske stavbe. Večstanovanjske stavbe smo obravnavali popolnoma ločeno, saj so razmere na trgu stanovanj drugačne kot na trgu ostalih stanovanjskih nepremičnin.

V tem poglavju smo se najprej osredotočili na analizo prodajnih cen eno in dvostanovanjskih stavb, stanovanja pa obravnavamo v naslednjem poglavju.

8.1 Analiza prodajnih cen eno in dvostanovanjskih stavb

Po prvotnem pregledu števila prodaj in obsegu prometa, ko smo iz vzorca izločili podvojene prodaje in preverili, da je bila res izvedena prodaja eno ali dvostanovanjske stavbe, smo morali vzorec zopet pregledati. Izločili smo vse prodaje, pri katerih prodani delež ni bil enak 1/1 in kjer je bila poleg stanovanjskih stavb in pripadajočih zemljišč prodana še katera druga nepremičnina. Za vsako stavbo smo preverili velikost pripadajočega zemljišča.

Glede na to, da smo za analizo vzeli prodaje v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015, smo morali za prodaje v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2014 narediti časovno prilagoditev glede na čas prodaje, saj se prodajne cene na trgu nepremičnin stalno spreminjajo. Ker smo pri prilagoditvah prodajnih cen NSZ uporabili poročila GURS, smo se tudi tukaj odločili za isti postopek, kljub temu da SURS objavlja indekse stanovanjskih nepremičnin. Glede na poročila GURS so bile prodajne cene:

- leta 2011 za približno 3 % nižje, kot v letu 2010,
- leta 2012 se pogodbeni cena v primerjavi z letom 2011 praktično ni spremenila,
- leta 2013 je bila 4 % nižja kot leta 2012,
- leta 2014 je bila za 8 % nižja kot leta 2013,
- leta 2015 je bila povprečna pogodbeni cena višja za 3 % v primerjavi z letom 2014.

Po prilagoditvi cen smo dobili vzorec, v katerem so bile vse prodajne cene prilagojene na isti čas prodaje. Izračunali smo prodajno ceno stavb na kvadratni meter neto tlorisne površine stavb in iz vzorca izločili vse tiste, pri katerih je prodajna cena preveč odstopala. Izločili smo vse prodaje, ki so predstavljale zgornjih in spodnjih 30% prodajnih cen. Predpostavljamo, da smo tako dobili vzorec stavb, ki so povprečno opremljene in vzdrževane, izločili pa vse tiste, ki izstopajo. Za analizo prodajnih cen nepremičnin nam je ostalo 168 samostojnih enodružinskih stavb, 18 samostojnih dvodružinskih stavb, 30 stavb dvojček in 36 vrstnih stavb.

Vrsto stavbe smo preverili na portalu Prostor in uporabili tudi Google street view in predpostavili, da so vpisani podatki pravilni in jim lahko zaupamo.

8.1.1 Povprečne prodajne cene eno in dvostanovanjskih stavb

Po vzoru iz letnega poročila o trgu nepremičnin v Zvezni republiki Nemčiji smo pripravili preglednico povprečnih prodajnih cen eno in dvostanovanjskih stavb. Stavbe smo razdelili v različne razrede glede na leto izgradnje. Statistično analizo smo izvedli v primerih, kjer smo imeli v določenem obdobju na voljo vsaj 5 primernih prodaj. V preglednici 27 so združene prodaje v vseh katastrskih občinah. Stavbe zgrajene po letu 1970 so potresno bolj varne stavbe, zato do tega leta obravnavamo eno obdobje, kasneje pa bi glede na razporeditev tudi lahko videli razlike v gradnji in uporabljenih materialih za gradnjo stavb. Določili smo naslednja obdobja:

- 2014 – 2015
- 2006 – 2013
- 1991 – 2005
- 1970 – 1990
- - 1970

Preglednica 27: Povprečne prodajne cene eno in dvostanovanjskih stavb prodanih od 1.1.2010 do 31.12.2015 v Mestni občini Kranj

Vrsta stavbe	Leto izgradnje	Število	Povprečna površina zemljišča (m ²)	Povprečna prodajna cena (€)	Največja vrednost prodajne cene (€)	Najmanjša vrednost prodajne cene (€)	Povprečna neto tlorisna površina (m ²)	Povprečna prodajna cena (€/m ²)
Enostanovanjske stavbe	2014 - 2015	/	/	/	/	/	/	/
	2006 - 2013	15	487	194.501	325.000	65.000	190	955
	1991 - 2005	18	556	185.144	320.000	48.000	188	950
	1970 - 1990	59	635	145.780	320.000	25.000	188	778
	-1969	76	428	125.254	300.000	30.000	142	865
Dvostanovanjske stavbe	2014 - 2015	/	/	/	/	/	/	/
	2006 - 2013	/	/	/	/	/	/	/
	1991 - 2005	/	/	/	/	/	/	/
	1970 - 1990	7	434	155.214	187.000	131.000	218	896
	-1969	11	537	146.545	350.000	34.000	144	928
Stavba dvojček	2014 - 2015	/	/	/	/	/	/	/
	2006 - 2013	12	266	190.083	320.000	115.000	160	1.119
	1991 - 2005	/	/	/	/	/	/	/
	1970 - 1990	9	375	180.028	360.000	123.000	220	832
	-1969	9	259	144.889	211.000	110.000	157	948
Vrstne stavbe	2014 - 2015	/	/	/	/	/	/	/
	2006 - 2013	/	/	/	/	/	/	/
	1991 - 2005	7	147	206.000	276.000	135.000	203	884
	1970 - 1990	13	315	170.769	249.000	130.000	230	745
	-1969	16	168	142.275	203.000	85.000	143	934

Z analizo našega vzorca smo ugotovili, da so povprečne velikosti pripadajočih zemljišč najmanjše pri vrstnih stavbah ali stavbah dvojček, pri eno in dvostanovanjskih stavbah pa v povprečju pričakovano enake. Glede na dejansko stanje stavb se prodajne cene v €/m² NTP ne spreminjajo veliko. Prav dejansko stanje stavb, velikost NTP, starost stavb in lokacija pa značilno vplivajo na prodajne cene eno in dvostanovanjskih stavb, zato v nadaljevanju analiziramo, kako ti dejavniki vplivajo na prodajne cene stavb.

8.2 Časovne prilagoditve

V analizi uporabljene prodaje so bile izvedene v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2015, zato so bile potrebne časovne prilagoditve, ki so prikazane v preglednici 28. Za prilagoditve smo uporabili letna poročila o trgu nepremičnin, ki jih pripravlja GURS.

Preglednica 28: Časovne prilagoditve za enostanovanjske stavbe

Leto prodaje	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Prilagoditev na leto 2015	1,12	1,09	1,09	1,05	0,97	1,00

8.3 Analiza vpliva velikosti neto florisne površine eno in dvostanovanjskih stavb na prodajno ceno

Za analizo vpliva velikosti NTP na prodajno ceno eno in dvostanovanjskih stavb smo izbrali vzorec enostanovanjskih stavb, saj je bil ta vzorec največji. Predpostavili smo, da je vpliv velikost NTP enostanovanjskih stavb enak tudi za dvostanovanjske stavbe, stavbe dvojček in vrstne stavbe.

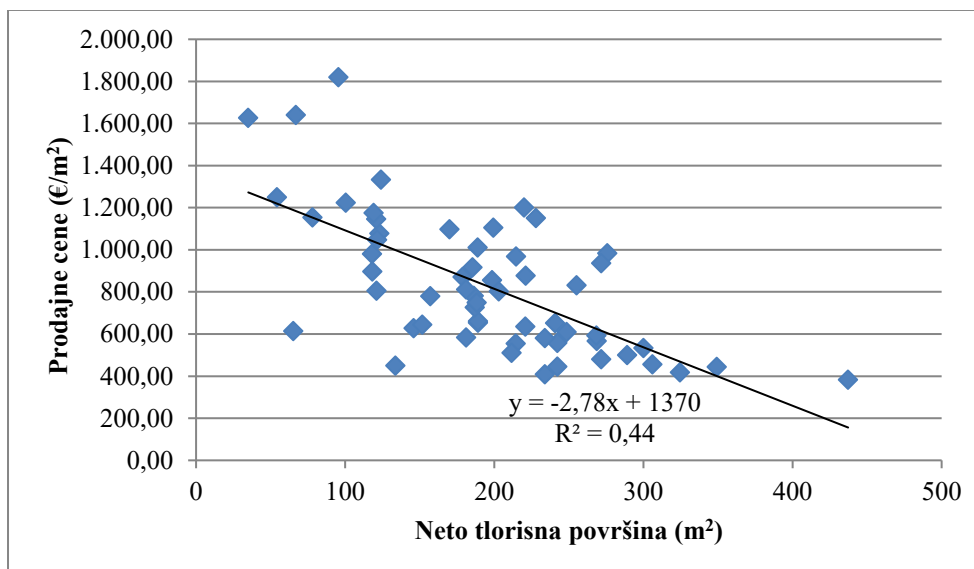
Za enostanovanjske stavbe smo oblikovali vzorec, v katerem smo zajeli enostanovanjske stavbe v katastrskih občinah Bitnje, Britof, Čirče, Drulovka, Hrastje, Kokrica, Stražišče in Primskovo. Glede na to, da so te katastrske občine približno enako oddaljene od centra mesta Kranj, se vse nahajajo na ravnem terenu in imajo vse dobre prometne povezave z mestnim jedrom smo sklepali, da smo s tem omejili dejavnik lokacije, kot vpliv na prodajno ceno enostanovanjskih stavb. Iz vzorca smo nato izločili vse enostanovanjske stavbe zgrajene po letu 1990 in pred letom 1960. S tem smo želeli čim bolj omejiti vpliv starosti stavb na prodajno ceno na enoto.

V vzorcu smo imeli 58 primernih prodaj, ki ustrezajo navedenim kriterijem. Povprečna prodajna cena enostanovanjske stavbe v vzorcu je bila 831 €/m², povprečna NTP pa 194 m² (preglednica 29). Minimalna NTP vzorca je 35 m², maksimalna 437 m². Koeficient variacije prodajne cene vzorca je bil 0,39 (preglednica 29).

Preglednica 29: Osnovne statistike za neto tlorisno površino enostanovanjskih stavb in prodajno ceno enostanovanjskih stavb, Mestna občina Kranj, 2015

Statistični podatek	Neto tlorisna površina	Prodajna cena
Število	58	58
Aritmetična sredina	194 m ²	831 €/m ²
Mediana	189 m ²	791 €/m ²
Standardna deviacija	78 m ²	326 €/m ²
Minimalna vrednost	35 m ²	383 €/m ²
Maksimalna vrednost	437 m ²	1.819 €/m ²
Koeficient variacije	0,40	0,39

V nadaljevanju smo s pomočjo regresijske analize, v kateri je bila prodajna cena na enoto enostanovanjske stavbe odvisna, NTP enostanovanjske stavbe pa neodvisna spremenljivka, ugotavljali vpliv velikosti NTP na prodajno ceno enostanovanjske stavbe na enoto. Predpostavljali smo, da se obravnavane enostanovanjske stavbe razlikujejo samo v NTP. Na grafikonu 23 je prikazana odvisnost prodajne cene od NTP enostanovanjske stavbe z linearno regresijsko premico.



Grafikon 23: Regresijska premica vpliva velikosti neto tlorisne površine enostanovanjske stavbe na prodajno ceno na enoto stavbe, Mestna občina Kranj, 2015

Determinacijski koeficient R^2 je 0,44, kar pomeni, da je z regresijsko premico pojasnjeno 44% variabilnosti prodajnih cen na enoto površine, preostalih 56% variabilnosti prodajnih cen s premico ni pojasnjenih (pomeni, da so odvisne od drugih dejavnikov). Iz grafikona je razvidno, da se prodajna cena v €/m² z vsakim dodanim m² NTP enostanovanjske stavbe zniža za 2,78 €/m². Povprečna prodajna cena enostanovanjskih stavb je bila 831 €/m² kar pomeni, da 2,78 €/m² predstavlja 0,33 % povprečne prodajne cene na enoto.

8.4 Analiza vpliva starosti eno in dvostanovanjskih stavb na prodajno ceno eno in dvostanovanjskih stavb na enoto

Za vpliv starosti stavb na prodajno ceno na enoto smo v vzorcu zajeli enostanovanjske stavbe v katastrskih občinah Bitnje, Britof, Čirče, Drulovka, Hrastje, Kokrica, Stražišče in Primskovo, in izbrali velikost NTP od 150 do 250 m². S tem smo sklepali, da smo izločili vpliv lokacije in čim bolj omejili vpliv NTP na prodajno ceno na enoto.

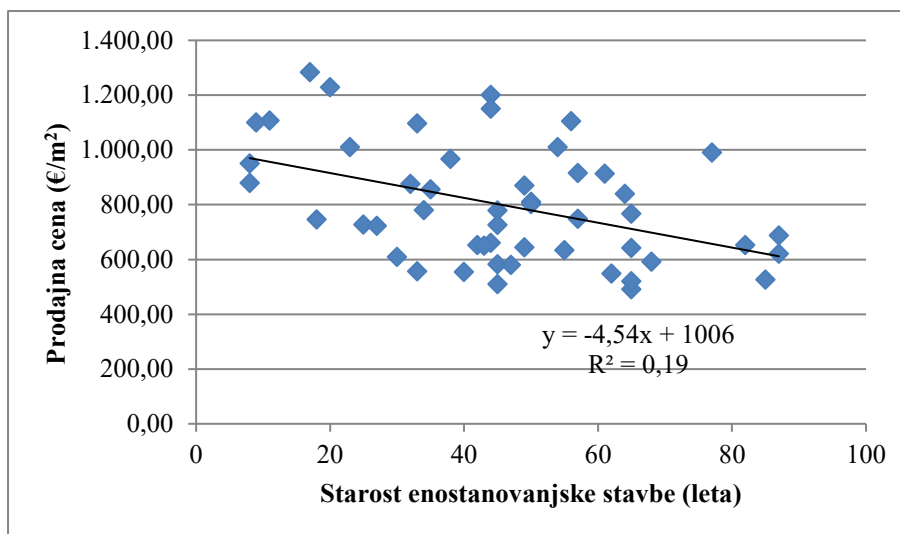
Preglednica 30: Osnovne statistike za starost enostanovanjskih stavb in prodajno ceno enostanovanjskih stavb, Mestna občina Kranj, 2015

Statistični podatek	Starost	Prodajna cena
Število	50	50
Aritmetična sredina	46 let	798 €/m ²
Mediana	45 let	758 €/m ²
Standardna deviacija	21 let	212 €/m ²
Minimalna vrednost	8 let	491 €/m ²
Maksimalna vrednost	87 let	1.284 €/m ²
Koeficient variacije	50	0,27

V vzorcu smo imeli 50 primernih prodaj, ki ustrezajo navedenim kriterijem. Povprečna prodajna cena enostanovanjske stavbe v vzorcu je bila 798 €/m², povprečna starost pa 46 let (preglednica 30). Minimalna starost vzorca je 8 let, maksimalna 87 let. Koeficient variacije prodajne cene vzorca je 0,27.

V nadaljevanju smo s pomočjo regresijske analize, v kateri je bila prodajna cena na enoto enostanovanjske stavbe odvisna, starost enostanovanjske stavbe pa neodvisna spremenljivka, ugotavljali vpliv starosti na prodajno ceno enostanovanjske stavbe na enoto. Predpostavljali smo, da se obravnavane enostanovanjske stavbe razlikujejo samo v starosti. Na grafikonu 24 je prikazana odvisnost prodajne cene od starosti enostanovanjske stavbe z linearno regresijsko premico.

Determinacijski koeficient R^2 je 0,19, kar pomeni, da je z regresijsko premico pojasnjeno 19% variabilnosti prodajnih cen na enoto površine, preostalih 81% variabilnosti prodajnih cen s premico ni pojasnjenih (pomeni, da so odvisne od drugih dejavnikov). Iz grafikona je razvidno, da se prodajna cena v €/m² z vsakim dodatnim letom starosti enostanovanjske stavbe zniža za 4,54 €/m². Povprečna prodajna cena enostanovanjskih stavb je bila 798 €/m² kar pomeni, da 4,54 €/m² predstavlja 0,57 % povprečne prodajne cene na enoto.



Grafikon 24: Regresijska premica vpliva starosti enostanovanjske stavbe na prodajno ceno na enoto stavbe, Mestna občina Kranj, 2015

V nadaljevanju smo za posamezno vrsto eno in dvostanovanjskih stavb določili referenčne nepremičnine, izračunali prilagoditvene koeficiente za vpliv velikosti NTP, in starosti stavb na prodajno ceno stavb na enoto, in izračunali smerne vrednosti za posamezne vrste stavb.

8.5 Enostanovanjske stavbe

8.5.1 Določitev referenčne enostanovanjske stavbe

Za določitev velikosti referenčne enostanovanjske stavbe smo izbrali enak način kot pri NSZ. Stavbe smo razdelili v skupine glede na neto tlorisno površino:

- - 120 m²,
- 121 do 160 m²,
- 161 do 250 m²,
- 251 m² in večje.

Ugotovili smo, da je bilo največje število prodanih enostanovanjskih stavb neto tlorisne površine od 161 do 250 m², in sicer 59. Povprečna neto tlorisna površina stavbe v tej skupini je bila 204 m², zato smo se odločili za NTP referenčne enostanovanjske stavbe 200 m².

Za določitev starosti referenčne enostanovanjske stavbe smo glede na to, da je bilo največ prodanih enostanovanjskih stavb zgrajenih pred letom 1990 (preglednica 27), odločili, da starost referenčne enostanovanjske stavbe določimo glede na povprečno starost stavb v tem obdobju. Povprečna starost stavb je bila 35,3 let, zato smo se odločili za starost referenčne enostanovanjske stavbe 35 let.

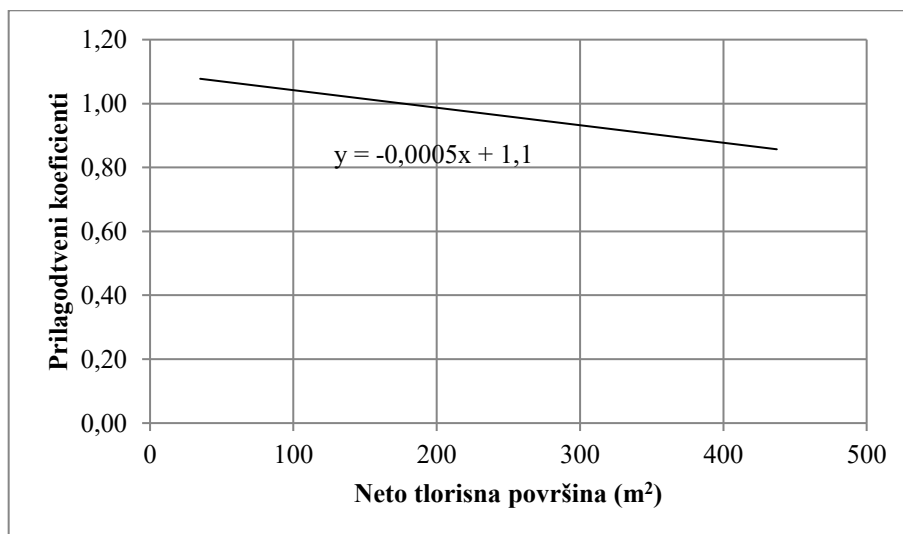
Karakteristike referenčne enostanovanjske stavbe so naslednje:

- referenčni datum prodaje (ocenjevanja) 1.7.2015,
- starost enostanovanjske stavbe 35 let,
- neto tlorisna površina 200 m².

Sledil je izračun prilagoditvenih koeficientov za vpliv velikosti NTP in starosti stavb na prodajno ceno enostanovanjskih stavb na enoto in izračun smernih vrednosti.

8.5.2 Izračun prilagoditvenih koeficientov za vpliv velikosti neto tlorisne površine in starosti enostanovanjskih stavb

Izračunani vpliv velikosti NTP na prodajno ceno eno in dvostanovanjskih stavb smo uporabili na vzorcu in izračunali, kakšna bi bila vrednost enostanovanjske stavbe NTP 200 m². To pomeni, da smo vrednost prilagodili na velikost NTP referenčne enostanovanjske stavbe. Izračunali smo razmerje med vrednostjo referenčne enostanovanjske stavbe (normirano vrednostjo), in prodajno ceno stanovanjske stavbe, in s tem dobili prilagoditvene koeficiente za vpliv velikosti NTP enostanovanjskih stavb na prodajno ceno enostanovanjskih stavb v €/m² (grafikon 25, preglednica 31).



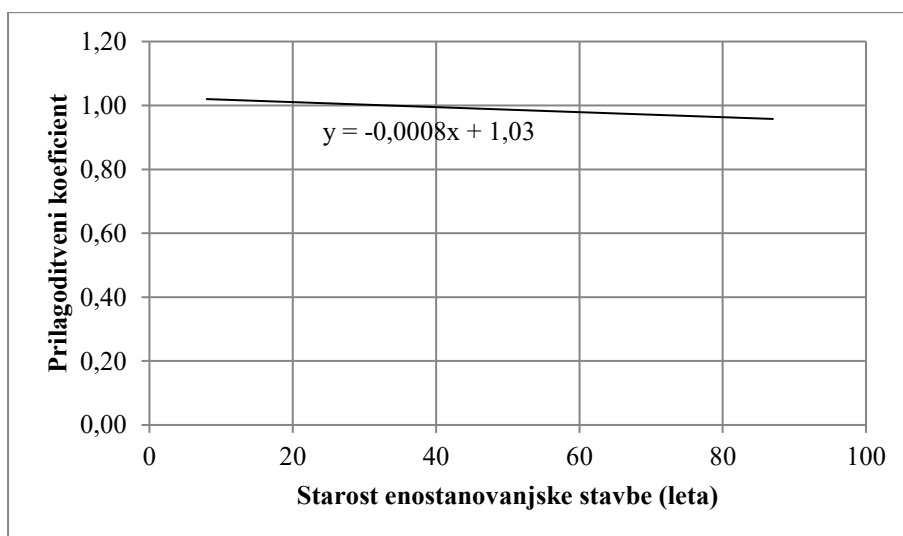
Grafikon 25: Prilagoditveni koeficienti za velikost neto tlorisne površine enostanovanjske stavbe, Mestna občina Kranj, 2015

Enačbo prikazano na grafikonu 25 smo uporabili za izračun prilagoditvenih koeficientov. Če pod x vstavimo želeno NTP enostanovanjske stavbe v m², kot y izračunamo prilagoditvene koeficiente. V preglednici 31 so podani prilagoditveni koeficienti za izbrane velikosti NTP.

Preglednica 31: Prilagoditveni koeficienti za velikost neto tlorisne površine enostanovanjske stavbe, Mestna občina Kranj, 2015

Neto tlorisna površina (m ²)	Prilagoditveni koeficienti
80	1,06
100	1,05
120	1,04
140	1,03
160	1,02
180	1,01
200	1,00
220	0,99
240	0,98
260	0,97
280	0,96
300	0,95
320	0,94
340	0,93
360	0,92
380	0,91
400	0,90

Isti postopek smo ponovili tudi za izračun prilagoditvenih koeficientov za vpliv starosti na prodajno ceno enostanovanjskih stavb. Izračunani vpliv smo uporabili na vzorcu in izračunali, kakšna bi bila vrednost enostanovanjske stavbe starosti 35 let. To pomeni, da smo vrednost prilagodili na starost referenčne enostanovanjske stavbe. Izračunali smo razmerje med vrednostjo referenčne enostanovanjske stavbe, in prodajno ceno stanovanjske stavbe, in s tem dobili prilagoditvene koeficiente za vpliv starosti enostanovanjskih stavb na prodajno ceno enostanovanjskih stavb v €/m² (grafikon 26).



Grafikon 26: Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od starosti enostanovanjskih stavb, Mestna občina Kranj, 2015

Enačbo prikazano na grafikonu 26 smo uporabili za izračun prilagoditvenih koeficientov. Če pod x vstavimo želeno starost enostanovanjske stavbe v letih, kot y izračunamo prilagoditvene koeficiente. V preglednici 32 so podani prilagoditveni koeficienti za izbrane starosti enostanovanjskih stavb.

Preglednica 32: Prilagoditveni koeficienti za starost enostanovanjske stavbe, Mestna občina Kranj, 2015

Starost enostanovanjske stavbe	Prilagoditveni koeficienti
5	1,03
10	1,02
15	1,02
20	1,01
25	1,01
30	1,01
35	1,00
40	1,00
45	0,99
50	0,99
55	0,99
60	0,98
65	0,98
70	0,97
75	0,97
80	0,97

8.5.3 Tržne smerne vrednosti za enostanovanjske stavbe

Za oblikovanje smernih vrednosti smo morali vzorec precej skrajšati in zato nam v vseh katastrskih občinah ni ostalo dovolj prodaj za podrobnejšo analizo. Zato smo se odločili, da glede na koeficient variacije katastrske občine združimo. Preverili smo koeficiente variacij v posamezni katastrski občini in koeficiente variacije v primeru, da smo te katastrske občine združili. Če je bil koeficient variacije v vzorcu, kjer so bile združene katastrske občine, manjši od koeficienta variacije posameznih občin, to pomeni, da je bila predpostavka o združevanju katastrskih občin pravilna. Na podlagi tega, smo oblikovali 4 območja (preglednica 33) in znotraj teh območij, smo kot smerno vrednost za ocenjevanje enostanovanjskih stavb, uporabili povprečno vrednost.

Preglednica 33: Osnovne statistike normiranih vrednosti enostanovanjskih stavb v €/m² v oblikovanih območjih, Mestna občina Kranj, 2015

Območje	Katastrske občine	Število prodaj	Povprečna normirana vrednost (€/m ²)	Standardna deviacija (€/m ²)	Minimalna vrednost (€/m ²)	Maksimalna vrednost (€/m ²)	Koeficient variacije
1	Breg ob Savi, Čirče, Drulovka, Hrastje	17	1.038	272	726	1.672	0,26
2	Bitnje, Britof, Huje, Klanec, okrica, Kranj, Predoslje, Primskovo, Rupa, Stražišče, Vojvodin boršt I	60	1.022	321	372	1.853	0,38
3	Babni vrt, Golnik, Goriče, Spodnja Besnica, Srednja vas, Suha, Struževo, Tenetiše, Zgornja Besnica, Žabnica	27	937	354	443	1.865	0,38
4	Jama, Mavčiče, Nemilje, Planica, Podreča, Praše, Pševo	10	698	202	423	1.090	0,29
1 - 4	skupaj	114	885	355	372	1865	0,40

Preglednica 34: Tržne smerne vrednosti za enostanovanjske stavbe, Mestna občina Kranj, 2015

Območje	Katastrske občine	Smerna vrednost
1	Breg ob Savi, Čirče, Drulovka, Hrastje	1.040 €/m ²
2	Bitnje, Britof, Huje, Klanec, okrica, Kranj, Predoslje, Primskovo, Rupa, Stražišče, Vojvodin boršt I	1.020 €/m ²
3	Babni vrt, Golnik, Goriče, Spodnja Besnica, Srednja vas, Suha, Struževo, Tenetiše, Zgornja Besnica, Žabnica	940 €/m ²
4	Jama, Mavčiče, Nemilje, Planica, Podreča, Praše, Pševo	700 €/m ²

Prikaz uporabe predlaganih smernih vrednosti in prilagoditvenih koeficientov je podan v primeru:

Iščemo ocenjeno vrednost enostanovanjske stavbe na dan 1.7.2013, stare 11 let, ki se nahaja v katastrski občini Britof in ima NTP 180 m².

Preglednica 35: Primer uporabe prilagoditvenih koeficientov pri ocenjevanju tržne vrednosti enostanovanjskih stavb, Mestna občina Kranj, 2015

	Ocenjevana enostanovanjska stavba	Referenčne enostanovanjska stavba	Skupna prilagoditev		
Površina (m²)	180	200			
Prilagoditveni koeficient	1,01	1,00	1,01		
Starost stavbe (leta)	11	35			
Prilagoditveni koeficient	1,02	1,00	1,02		
Datum prodaje	1.7.2013	1.7.2015			
Prilagoditev	1,05	1,00	1,05		
Smerna vrednost (€/m²)				1.020 €/m ²	
Prilagojena smerna vrednost (tržna vrednost) (€/m²)				1.101 €/m ²	
Ocenjena vrednost enostanovanjske stavbe					198.211 €

Skupno prilagoditev izračunamo kot razmerje med prilagoditvenim koeficientom ocenjewane enostanovanjske stavbe in prilagoditvenim koeficientom referenčne enostanovanjske stavbe:

$$\frac{1,01}{1,00} = 1,01$$

8.6 Dvostanovanjske stavbe

8.6.1 Določitev referenčne dvostanovanjske stavbe

Vzorec dvostanovanjskih stavb smo primerjali z vzorcem enostanovanjskih stavb in ugotovili, da je povprečna NTP in starost dvostanovanjskih stavb primerljiva z vzorcem enostanovanjskih stavb, zato ima referenčna dvostanovanjska stavba enake karakteristike kot enostanovanjska stavba:

- referenčni datum prodaje (ocenjevanja) 1.7.2015,
- starost dvostanovanjske stavbe 35 let,
- neto tlorisna površina 200 m².

Glede na to, da ima referenčna dvostanovanjska stavba enake lastnosti kot referenčna enostanovanjska stavba, so prilagoditveni koeficienti enaki, kot pri enostanovanjski stavbi.

8.6.2 Izračun prilagoditvenih koeficientov za vpliv velikosti neto tlorisne površine in starosti dvostanovanjskih stavb

Preglednica 36: Prilagoditveni koeficienti za velikost neto tlorisne površine dvostanovanjske stavbe, Mestna občina Kranj, 2015

Neto tlorisna površina (m ²)	Prilagoditveni koeficienti
80	1,06
100	1,05
120	1,04
140	1,03
160	1,02
180	1,01
200	1,00
220	0,99
240	0,98
260	0,97
280	0,96
300	0,95
320	0,94
340	0,93
360	0,92
380	0,91
400	0,90

Preglednica 37: Prilagoditveni koeficienti za starost dvostanovanjske stavbe, Mestna občina Kranj, 2015

Starost enostanovanjske stavbe	Prilagoditveni koeficienti
5	1,03
10	1,02
15	1,02
20	1,01
25	1,01
30	1,01
35	1,00
40	1,00
45	0,99
50	0,99
55	0,99
60	0,98
65	0,98
70	0,97
75	0,97
80	0,97

8.6.3 Tržne smerne vrednosti za dvostanovanjske stavbe

Po izvedenih prilagoditvah starosti in NTP smo ugotovili, da je koeficient variacije vrednosti dvostanovanjskih stavb na enoto zelo velik, in sicer 0,65. Prodane dvostanovanjske stavbe so se nahajale v različnih katastrskih občinah in z združevanjem katastrskih občin, koeficienta variacije nismo mogli zmanjšati, zato so podane smerne vrednosti za dvostanovanjske stavbe podane za celo območje Mestne občine Kranj (preglednica 39).

Preglednica 38: Osnovne statistike normiranih vrednosti dvostanovanjskih stavb v €/m² v oblikovanih območjih, Mestna občina Kranj, 2015

Območje	Katastrske občine	Število prodaj	Povprečna prodajna cena (€/m ²)	Standardna deviacija (€/m ²)	Minimalna vrednost (€/m ²)	Maksimalna vrednost (€/m ²)	Koeficient variacije
1	Bitnje, Britof, Drulovka, Kokrica, Primskovo, Stražišče	20	918	599	309	2.662	0,65

Preglednica 39: Tržne smerne vrednosti za dvostanovanjske stavbe, Mestna občina Kranj, 2015

Območje	Katastrske občine	Smerna vrednost
1	Bitnje, Britof, Drulovka, Kokrica, Primskovo, Stražišče	920 €/m ²

Prikaz uporabe predlaganih smernih vrednosti in prilagoditvenih koeficientov je podan v primeru:

Iščemo ocenjeno vrednost dvostanovanjske stavbe na dan 1.7.2013, stare 11 let, ki se nahaja v katastrski občini Britof in ima NTP 180 m².

Preglednica 40: Primer uporabe prilagoditvenih koeficientov pri ocenjevanju tržne vrednosti dvostanovanjskih stavb, Mestna občina Kranj, 2015

	Ocenjevana dvostanovanjska stavba	Referenčna dvostanovanjska stavba	Skupna prilagoditev		
Površina (m ²)	180	200			
Prilagoditveni koeficient	1,01	1,00	1,01		
Starost stavbe (leta)	11	35			
Prilagoditveni koeficient	1,02	1,00	1,02		
Datum prodaje	1.7.2013	1.7.2015			
Prilagoditev	1,05	1,00	1,05		
Smerna vrednost (€/m ²)				920 €/m ²	
Prilagojena smerna vrednost (tržna vrednost) (€/m ²)				997 €/m ²	
Ocenjena vrednost dvostanovanjske stavbe					179.495 €

8.7 Stavbe dvojček

8.7.1 Določitev referenčne stavbe dvojček

Povprečna površina prodanih stavb dvojček je bila 180 m², povprečna starost stavb 30 let, zato smo za velikost referenčne stavbe dvojček izbrali velikost NTP 180 m², starost referenčne stavbe dvojček pa 30 let.

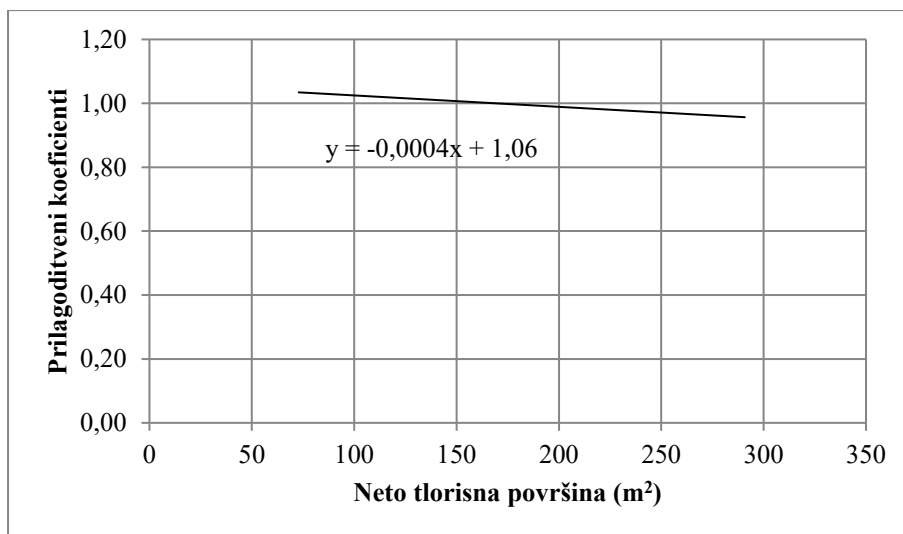
Karakteristike referenčne stavbe dvojček so naslednje:

- referenčni datum prodaje (ocenjevanja) 1.7.2015,
- starost stavbe dvojček 30 let,
- neto tlorisna površina 180 m².

Glede na to, da ima referenčna stavba dvojček drugačne lastnosti kot referenčna eno in dvostanovanjska stavba, se razlikujejo tudi prilagoditveni koeficienti.

8.7.2 Izračun prilagoditvenih koeficientov za vpliv velikosti neto tlorisne površine in starosti stavb dvojček

Izračunani vpliv velikosti NTP eno in dvostanovanjskih stavb, smo uporabili na vzorcu stavb dvojček in izračunali, kakšna bi bila vrednost stavbe dvojček NTP 180 m². To pomeni, da smo vrednost prilagodili na velikost NTP referenčne stavbe dvojček. Izračunali smo razmerje med vrednostjo referenčne stavbe dvojček, in prodajno ceno stavbe dvojček, in s tem dobili prilagoditvene koeficiente za vpliv velikosti NTP stavb dvojček na prodajno ceno stavb dvojček v €/m² (grafikon 27).



Grafikon 27: Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od neto tlorisne površine stavbe dvojček, Mestna občina Kranj, 2015

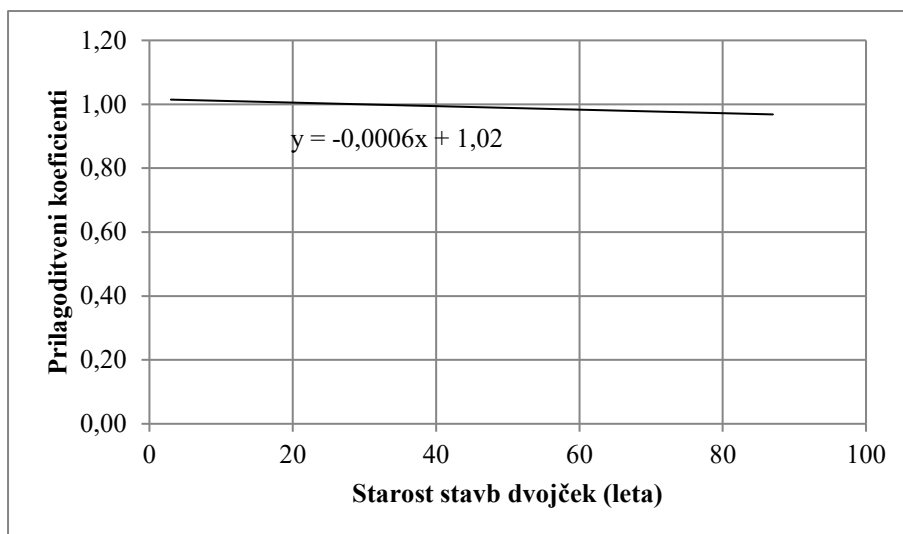
Enačbo prikazano na grafikonu 27 smo uporabili za izračun prilagoditvenih koeficientov. Če pod x vstavimo želeno NTP stavbe dvojček v m², kot y izračunamo prilagoditvene koeficiente. V preglednici 41 so podani prilagoditveni koeficienti za izbrane velikosti NTP stavb dvojček.

Preglednica 41: Prilagoditveni koeficienti za velikost stavbe dvojček, Mestna občina Kranj, 2015

Neto florisna površina (m ²)	Prilagoditveni koeficienti
80	1,03
100	1,02
120	1,01
140	1,00
160	1,00
180	1,00
200	0,98
220	0,97
240	0,96
260	0,96
280	0,95
300	0,94
320	0,93
340	0,92
360	0,92
380	0,91
400	0,90

Isti postopek smo ponovili tudi za izračun prilagoditvenih koeficientov za vpliv starosti na prodajno ceno stavb dvojček. Izračunani vpliv smo uporabili na vzorcu in izračunali, kakšna bi bila vrednost stavbe dvojček starosti 30 let. To pomeni, da smo vrednost prilagodili na starost referenčne stavbe dvojček. Izračunali smo razmerje med vrednostjo referenčne stavbe dvojček, in prodajno ceno stavbe dvojček, in s tem dobili prilagoditvene koeficiente za vpliv starosti stavb dvojček na prodajno ceno stavb dvojček v €/m² (grafikon 28).

Enačbo prikazano na grafikonu 28 smo uporabili za izračun prilagoditvenih koeficientov. Če pod x vstavimo želeno starost stavbe dvojček v letih, kot y izračunamo prilagoditvene koeficiente. V preglednici 42 so podani prilagoditveni koeficienti za izbrane starosti stavb dvojček.



Grafikon 28: Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od starosti stavb dvojček, Mestna občina Kranj, 2015

Preglednica 42: Prilagoditveni koeficienti za starost stavb dvojček, Mestna občina Kranj, 2015

Starost stavb (leta)	Prilagoditveni koeficienti
5	1,02
10	1,01
15	1,01
20	1,01
25	1,01
30	1,00
35	1,00
40	1,00
45	0,99
50	0,99
55	0,99
60	0,98
65	0,98
70	0,98
75	0,98
80	0,97

8.7.3 Tržne smerne vrednosti za stavbe dvojček

Prodajne cene stavb dvojček smo normirali glede na lastnosti referenčne stavbe dvojček. To pomeni, da smo uporabili prilagoditve in prodajne cene prilagodili na starost stavb 30 let in NTP 180 m². Glede na to, da so bile prodaje v različnih katastrskih občinah, smo prodaje združevali glede na koeficient variacije normiranih vrednosti. Izračunali smo skupni koeficient variacije in preverili, da je koeficient variacije v združenih katastrskih občinah manjši od skupnega koeficienta variacije. Glede na to, smo prodaje razdelili na 3 območja. Osnovne statistike normiranih vrednosti območij so podane v preglednici 43. Smerne vrednosti smo podali kot povprečne normirane vrednosti na določenem območju.

Preglednica 43: Osnovne statistike normiranih vrednosti stavb dvojček v €/m² v oblikovanih območjih, Mestna občina Kranj, 2015

Območje	Katastrske občine	Število prodaj	Povprečna prodajna cena (€/m ²)	Standardna deviacija (€/m ²)	Minimalna vrednost (€/m ²)	Maksimalna vrednost (€/m ²)	Koeficient variacije
1	Bitnje, Britof, Kokrica, Primskovo, Stražišče	13	1.154	393	661	1.669	0,34
2	Čirče, Drulovka, Hrastje	5	957	311	684	1.460	0,32
3	Huje, Klanec, Kranj, Rupa	11	908	340	411	1.566	0,37
1 - 3	skupaj	29	980	377	411	1.669	0,38

Preglednica 44: Tržne smerne vrednosti za stavbe dvojček, Mestna občina Kranj, 2015

Območje	Katastrske občine	Smerna vrednost
1	Bitnje, Britof, kokrica, Primskovo, Stražišče	1150 €/m ²
2	Čirče, Drulovka, Hrastje	960 €/m ²
3	Huje, Klanec, Kranj, Rupa	900 €/m ²

Prikaz uporabe predlaganih smernih vrednosti in prilagoditvenih koeficientov je podan v primeru:

Iščemo ocenjeno vrednost stavbe dvojček na dan 1.7.2013, stare 11 let, ki se nahaja v katastrski občini Britof in ima NTP 160 m².

Preglednica 45: Primer uporabe prilagoditvenih koeficientov pri ocenjevanju tržne vrednosti stavb dvojček, Mestna občina Kranj, 2015

	Ocenjevana stavba dvojček	Referenčna stavba dvojček	Skupna prilagoditev		
Površina (m ²)	160	180			
Prilagoditveni koeficient	1,00	1,00	1,00		
Starost stavbe (leta)	11	30			
Prilagoditveni koeficient	1,01	1,00	1,01		
Datum prodaje	1.7.2013	1.7.2015			
Prilagoditev	1,05	1,00	1,05		
Smerna vrednost (€/m ²)				1.150 €/m ²	
Prilagojena smerna vrednost (tržna vrednost) (€/m ²)				1.215 €/m ²	
Ocenjena vrednost stavbe dvojček				194.402 €	

8.8 Vrstne stavbe

8.8.1 Določitev referenčne vrstne stavbe

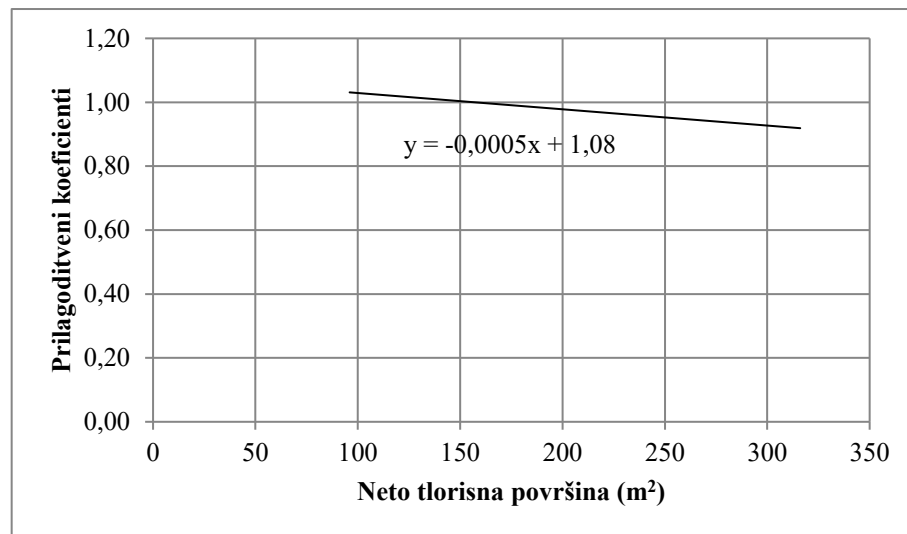
Za določitev lastnosti referenčne vrstne stavbe smo izračunali povprečno starost stavb v vzorcu in povprečno NTP. Ugotovili smo, da je povprečna starost enaka 41 let, povprečna NTP pa 162 m².

Karakteristike referenčne vrstne stavbe so naslednje:

- referenčni datum prodaje (ocenjevanja) 1.7.2015,
- starost vrstne stavbe 40 let,
- neto tlorisna površina 160 m².

8.8.2 Izračun prilagoditvenih koeficientov za vpliv velikosti neto tlorisne površine in starosti vrstnih stavb

Izračunani vpliv velikosti NTP eno in dvostanovanjskih stavb, smo uporabili na vzorcu vrstnih stavb in izračunali, kakšna bi bila vrednost vrstne stavbe NTP 160 m². To pomeni, da smo vrednost prilagodili na velikost NTP referenčne vrstne stavbe. Izračunali smo razmerje med vrednostjo referenčne vrstne stavbe, in prodajno ceno vrstne stavbe, in s tem dobili prilagoditvene koeficiente za vpliv velikosti NTP vrstnih stavb na prodajno ceno vrstnih stavb v €/m² (grafikon 29).



Grafikon 29: Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od neto tlorisne površine vrstne stavbe, Mestna občina Kranj, 2015

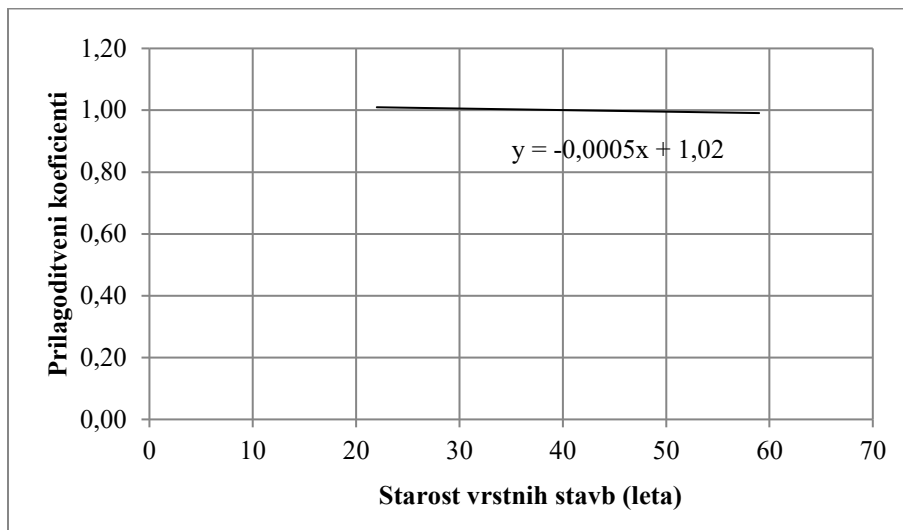
Enačbo prikazano na grafikonu 29 smo uporabili za izračun prilagoditvenih koeficientov. Če pod x vstavimo želeno NTP vrstne stavbe v m^2 , kot y izračunamo prilagoditvene koeficiente. V preglednici 46 so podani prilagoditveni koeficienti za izbrane velikosti NTP vrstnih stavb.

Preglednica 46: Prilagoditveni koeficienti za velikost vrstnih stavb, Mestna občina Kranj, 2015

Neto tlorisna površina (m^2)	Prilagoditveni koeficienti
80	1,04
100	1,03
120	1,02
140	1,01
160	1,00
180	0,99
200	0,98
220	0,97
240	0,96
260	0,95
280	0,94
300	0,93
320	0,92
340	0,91
360	0,90
380	0,89
400	0,88

Isti postopek smo ponovili tudi za izračun prilagoditvenih koeficientov za vpliv starosti na prodajno ceno vrstnih stavb. Izračunani vpliv smo uporabili na vzorcu in izračunali, kakšna bi bila vrednost vrstne stavbe starosti 40 let. To pomeni, da smo vrednost prilagodili na starost referenčne vrstne

stavbe. Izračunali smo razmerje med vrednostjo referenčne vrstne stavbe, in prodajno ceno vrstne stavbe, in s tem dobili prilagoditvene koeficiente za vpliv starosti vrstnih stavb na prodajno ceno vrstnih stavb v €/m² (grafikon 30).



Grafikon 30: Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od starosti vrstnih stavb, Mestna občina Kranj, 2015

Enačbo prikazano na grafikonu 30 smo uporabili za izračun prilagoditvenih koeficientov. Če pod x vstavimo želeno starost vrstne stavbe v letih, kot y izračunamo prilagoditvene koeficiente. V preglednici 47 so podani prilagoditveni koeficienti za izbrane starosti vrstnih stavb.

Preglednica 47: Prilagoditveni koeficienti za starost vrstnih stavb, Mestna občina Kranj, 2015

Starost vrstne stavbe (leta)	Prilagoditveni koeficienti
5	1,02
10	1,02
15	1,01
20	1,01
25	1,01
30	1,01
35	1,00
40	1,00
45	1,00
50	1,00
55	0,99
60	0,99
65	0,99
70	0,99
75	0,98
80	0,98

8.8.3 Tržne smerne vrednosti za vrstne stavbe

Prodajne cene vrstnih stavb smo normirali glede na lastnosti referenčne vrstne stavbe. To pomeni, da smo uporabili prilagoditve in prodajne cene prilagodili na starost stavb 40 let in NTP 160 m². Glede na to, da so bile prodaje v različnih katastrskih občinah, smo prodaje združevali glede na koeficient variacije normiranih vrednosti. Izračunali smo skupni koeficient variacije in preverili, da je koeficient variacije v združenih katastrskih občinah manjši od skupnega koeficienta variacije. Glede na to, smo prodaje razdelili na 4 območja. V tistih katastrskih občinah, kjer smo imeli dovolj prodaj in se katastrske občine ne nahajajo skupaj, smo kot območje zajeli le to katastrsko občino. Osnovne statistike normiranih vrednosti območij so podane v preglednici 48. Smerne vrednosti smo podali kot povprečne normirane vrednosti na določenem območju.

Preglednica 48: Osnovne statistike normiranih vrednosti vrstnih stavb v €/m² v oblikovanih območjih, Mestna občina Kranj, 2015

Območje	Katastrske občine	Število prodaj	Povprečna prodajna cena (€/m ²)	Standardna deviacija (€/m ²)	Minimalna vrednost (€/m ²)	Maksimalna vrednost (€/m ²)	Koeficient variacije
1	Stražišče	6	953	226	699	1.282	0,24
2	Breg ob Savi, Drulovka	10	946	202	695	1.243	0,21
3	Klanec, Kranj, Rupa	11	874	210	529	1.188	0,24
4	Kokrica	5	795	62	760	888	0,08
1 - 4	skupaj	34	879	212	529	1.282	0,24

Preglednica 49: Tržne smerne vrednosti za vrstne stavbe, Mestna občina Kranj, 2015

Območje	Katastrske občine	Smerna vrednost
1	Stražišče	950 €/m ²
2	Breg ob Savi, Drulovka	920 €/m ²
3	Klanec, Kranj, Rupa	850 €/m ²
4	Kokrica	800 €/m ²

Prikaz uporabe predlaganih smernih vrednosti in prilagoditvenih koeficientov je podan v primeru:

Iščemo vrednost vrstne stavbe na dan 1.7.2013, stare 15 let, ki se nahaja v katastrski občini Stražišče in ima NTP 180 m².

Preglednica 50: Primer uporabe prilagoditvenih koeficientov pri ocenjevanju tržne vrednosti vrstnih stavb, Mestna občina Kranj, 2015

	Ocenjevana vrstna stavba	Referenčna vrstna stavba	Skupna prilagoditev		
Površina (m ²)	180	160			
Prilagoditveni koeficient	0,99	1,00	0,99		
Starost stavbe (leta)	15	40			
Prilagoditveni koeficient	1,01	1,00	1,01		
Datum prodaje	1.7.2013	1.7.2015			
Prilagoditev	1,05	1,00	1,05		
Smerna vrednost (€/m ²)				950 €/m ²	
Prilagojena smerna vrednost (tržna vrednost) (€/m ²)				999 €/m ²	
Ocenjena vrednost vrstne stavbe				179.770 €	

8.9 Razprava o predlaganih vrednostih in prilagoditvenih koeficientih za eno in dvostanovanjske stavbe v Mestni občini Kranj, 2015

Pri vrednotenju eno in dvostanovanjskih stavb ima velik vpliv lokacija. Samostojne eno in dvostanovanjske stavbe se nahajajo na celotnem območju MOK. Vrstnih stavb je na tem območju veliko manj, zgrajene so v različnih obdobjih in imajo zato svoje posebnosti. Na nekem območju so vrstne stavbe večje, na drugem manjše, na nekem območju so podkletene, na drugem ne. Večina vrstnih stavb, ki so uporabljene v analizi se nahaja na območju katastrskih občin Drulovka in Breg ob Savi, saj ti dve katastrski občini delita isto naselje, ostale pa se nahajajo v katastrski občini Kranj. V katastrski občini Kranj so vrstne stavbe malo manjše, njihova vrednost na enoto pa je višja zaradi vpliva lokacije. V katastrski občini Drulovka so vrstne stavbe večje, njihova vrednost na enoto je nižja. V tem primeru bi bilo bolj smiselno delati statistiko glede na lokacijo. V določenem obdobju so se gradile tipske stavbe na določenem območju, ki imajo svoje lastnosti. Ta razlika se vidi že pri prodani površini, saj je večina vrstnih stavb zajeta v obdobju do leta 1969, naselje Drulovka pa je nastalo kasneje.

9 ANALIZA PRODAJNIH CEN STANOVANJ V MESTNI OBČINI KRANJ

Po pregledu števila prodaj in obsega prometa smo ugotovili, da je bilo največ stanovanj prodanih v katastrskih občinah Kranj, Rupa, Huje in Klanec. To je bilo glede na sestavo mesta Kranj tudi pričakovano. V mestu Kranj sta dve večji blokovski naselji. Eno naselje obsegata katastrski občini Huje in Klanec, drugo blokovsko naselje pa obsegata katastrski občini Kranj in Rupa.

Katastrski občini Huje in Klanec sta sosednji katastrski občini, ki se nahajata na vzhodnem delu mesta. V tem delu se nahaja blokovsko naselje Planina, ki je bilo zgrajeno v treh korakih, zato se tudi loči na območja Planina I, Planina II in Planina III. Naselje so začeli graditi okoli leta 1970, končano je bilo okoli leta 1985, torej je bilo zgrajeno v času priseljevanja tujih državljanov iz bivše Republike Jugoslavije. Večino večstanovanjskih stavb predstavljajo vrstne stavbe, v tem delu je malo zelenih površin. V naselju se nahajata dve osnovni šoli in dva vrtca, v bližini so večja nakupovalna središča, center mesta je oddaljen 10 do 15 min hoje. Na območju se nahaja nekaj garažnih parkirnih prostorov, večinoma pa so parkirni prostori za stanovalce mogoči pred večstanovanjskimi stavbami, niso pa zagotovljeni.

Katastrski občini Kranj in Rupa obsegata severni del mesta, kjer se nahaja blokovsko naselje Zlato polje – Vodovodni stolp. To naselje je bilo zgrajeno pred gradnjo naselja Planina, v letih 1960 do približno leta 1975. V tem delu mesta je več eno in dvostanovanjskih stavb kot v naselju Planina. Večstanovanjske stavbe so samostojne in imajo večinoma manj nadstropij, več je zelenih površin, več je dosegljivih parkirnih mest. V bližini se nahajajo vrtci, šole, glavna avtobusna postaja, zdravstveni dom, od centra mesta je oddaljeno 5 do 10 min hoje.

Pri analizi prodanih stanovanj je bilo v letu 2015 izvedenih dovolj prodaj tako, da je bilo obdobje obravnave od 1.1.2015 do 31.12.2015.

9.1 Analiza stanovanj v Mestni občini Kranj glede na površino stanovanj in starost stavb

Poleg samega števila prodanih stanovanj, nas je zanimalo tudi, katera stanovanja so najbolj zaželena, zato smo prodana stanovanja razdelili glede na velikost NTP in glede na starost stavb, v katerih se stanovanja nahajajo.

9.1.1 Analiza prodanih stanovanj glede na površino stanovanj v Mestni občini Kranj

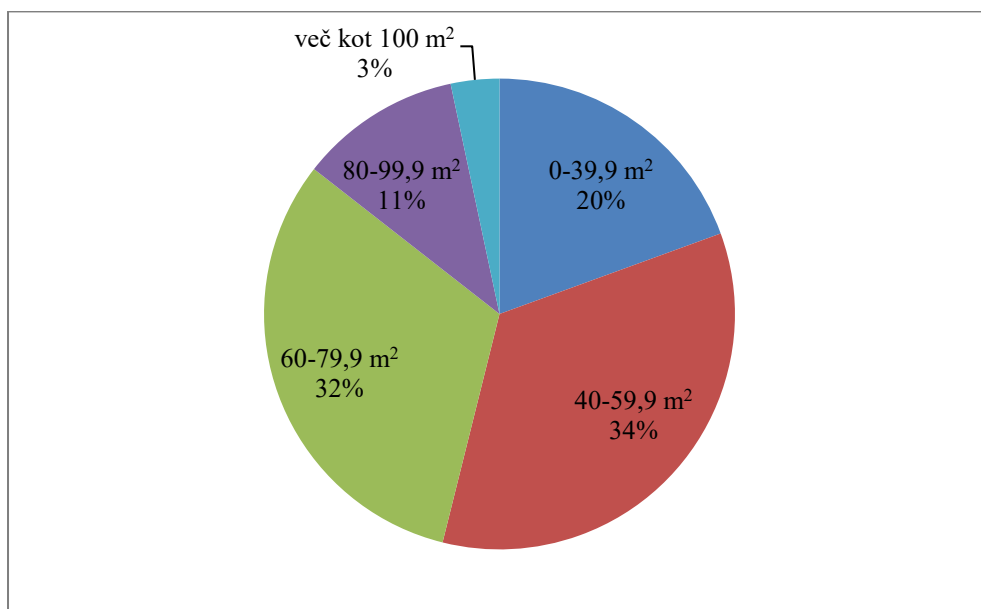
Za to analizo smo uporabili vzorec, ki smo ga uporabili za analizo števila prodaj in obsega prometa stanovanj, saj so nas zanimale vse prodaje in prodane površine. V analizi so zajete prodaje, izvedene v obdobju od 1.1.2015 do 31.12.2015.

Stanovanja smo razdelili v kategorije glede na velikost NTP stanovanja:

- 0 - 39,9 m²,
- 40 - 59,9 m²,
- 60 - 79,9 m²,
- 80 - 99,9 m²,
- večja od 100 m².

Mogoče bi bilo bolj smiselno stanovanja razdeliti glede na sobnost, vendar je ta podatek v evidencah dokaj nezanesljiv, saj se stanovanja lahko spreminjajo glede sobnosti.

Glede na podatke o prodanih stanovanjih v MOK so NTP prodanih stanovanj naslednje:



Grafikon 31: Razdelitev prodanih stanovanj glede na NTP stanovanja v Mestni občini Kranj, 2015

Iz grafikona 31 je razvidno, da je imel največji delež prodanih stanovanj NTP 40 - 59,9 m², sledijo stanovanja z NTP 60 - 79,9 m². To so večinoma dvosobna in trisobna stanovanja, primerna za dvo ali tričlansko družino.

9.1.2 Analiza stanovanj glede na starost stanovanj v Mestni občini Kranj

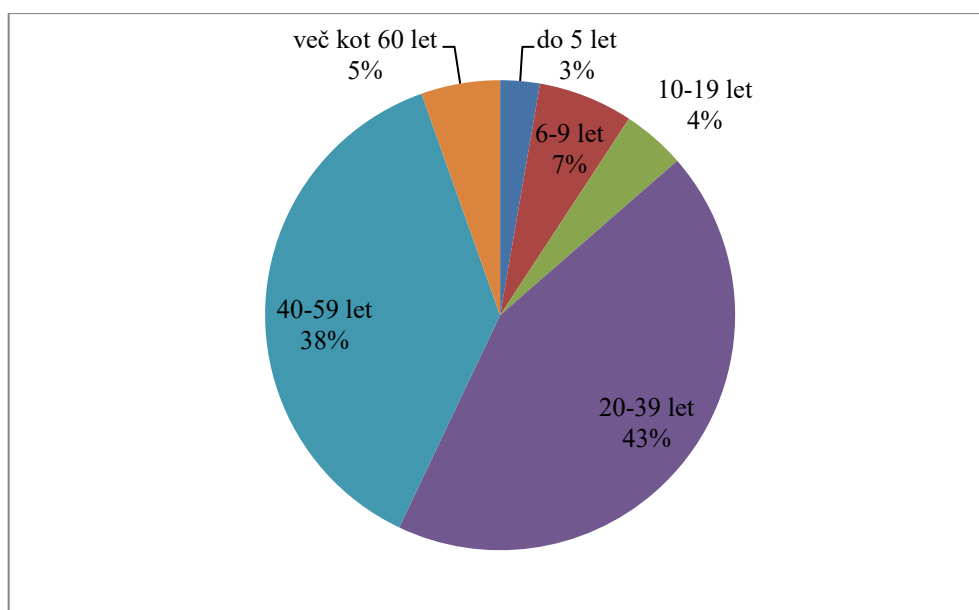
Tudi v tem delu analize smo uporabili enak vzorec kot za analizo števila prodaj in obsega prometa. Vzorec obsega vse prodaje izvedene v obdobju od 1.1.2015 do 31.12.2015.

Starosti stavb smo razdelili v naslednje skupine:

- do 5 let,
- od 6 do 9 let,
- od 10 do 19 let,

- od 20 do 39 let,
- od 40 do 59 let,
- več kot 60 let.

Glede na prejšnje analize smo pričakovali, da bo največji delež prodanih stanovanj v stavbah starosti od 20 do 39 let in od 40 do 59 let.



Grafikon 32: Razdelitev prodanih stanovanj glede na starost stavb v Mestni občini Kranj, 2015

Največji delež prodanih stanovanj se nahaja v stavbah, ki so bile zgrajene med letoma 1975 in 1995. To je bil čas priseljevanja tujih državljanov iz bivše skupne države Jugoslavije in v tem obdobju je bilo zgrajeno naselje Planina.

9.2 Analiza prodajnih cen stanovanj v Mestni občini Kranj

Iz vzorca, ki smo ga imeli za število prodaj in obseg prometa smo izločili vse prodaje, pri katerih delež prodaje ni bil enak 1/1. Nato smo na portalu Prostor pregledali, v kakšnih večstanovanjskih stavbah se stanovanja nahajajo, koliko enot vsebujejo stavbe in kaj stanovanju pripada (shramba, balkon, atrij). Izračunali smo razmerje med uporabno in neto tlorisno površino stanovanj in preverili tista stanovanja, pri katerih je bilo zapisano razmerje enako 1.

V nekaterih stavbah so shrambe v etažni lastnini zapisane ločeno od stanovanja, zato smo v teh primerih površino shramb prišteli neto tlorisni površini stanovanj.

Pri nekaterih stanovanjih so bila poleg stanovanj prodana tudi parkirna mesta. Poiskali smo prodajne cene pokritih parkirnih mest in tistih, ki se nahajajo na prostem. Povprečna cena pokritih parkirnih mest v MOK je 7.000 €, parkirnih mest na prostem pa 3.500 € in v primerih, kjer so bila poleg

stanovanj prodana še parkirna mesta to vrednost odšteli od skupne prodajne cene. Tako smo dobili prodajne cene stanovanj, ki smo jih upoštevali v nadaljevanju.

Nato smo izračunali prodajno ceno stanovanj v €/m² neto tlorisne površine stanovanja in izločili vse prodaje, ki so se nahajale v zgornjih ali spodnjih 30% vzorca. Predpostavili smo, da smo s tem izločili vse tiste prodaje, ki relativno veliko odstopajo od povprečnega stanovanja na tem območju.

Tiste katastrske občine, v katerih so ista naselja, smo združili v en vzorec, saj so naselja zgrajena v istem obdobju in se nahajajo na enaki (primerljivi) lokaciji. S tem smo vzorec povečali in zmanjšali možnost, da bi dobili nepravilne rezultate.

V preglednici 51 so podane povprečne prodajne cene stanovanj, prodanih od 1.1.2015 do 31.12.2015. V analizo je vključenih 234 prodaj stanovanj.

Preglednica 51: Osnovne statistike prodanih stanovanj v Mestni občini Kranj, 2015

Leto izgradnje stavbe	Število prodaj	Povprečna NTP (m ²)	Povprečna prodajna cena (€/m ²)
- 1959	44	62	1.218
1960 - 1969	39	59	1.311
1970 - 1979	55	55	1.319
1980 - 1989	35	60	1.275
1990 - 1999	6	103	1.162
2000 - 2009	29	60	1.461
2010 - 2015	26	65	1.830

Iz preglednice 51 je razvidno, da povprečna prodajna cena stanovanj na enoto od novozgrajenih stanovanj (1.830 €/m²) do stanovanj v stavbah zgrajenih med letoma 1990 in 1999 pada (1.162 €/m²), nato pa so povprečne prodajne cene stanovanj zopet malo višje. To je tudi pričakovano, saj je večino stanovanj v starejših stavbah popolnoma prenovljenih. Z rednim obnavljanjem in vzdrževanjem stanovanja ohranjajo svojo vrednost. Je pa vzorec stanovanj v stavbah zgrajenih med letoma 1990 in 1999 najmanjši, le 6 prodaj, medtem ko so drugi vzorci večji (od 26 do 55 prodaj). Glede na to, da je velikost eden od dejavnikov, ki vplivajo na prodajno ceno stanovanj na enoto (poglavje 9.3.1 Analiza vpliva velikosti neto tlorisne površine stanovanj na prodajno ceno), je lahko razlog v nižji povprečni prodajni ceni vzorca stavb zgrajenih med letoma 1990 in 1999 tudi v tem, da je povprečna NTP stanovanja 103 m², medtem, ko je pri drugih vzorcih povprečna NTP stanovanja velikosti okoli 60 m².

Najvišje prodajne cene stanovanj v MOK so v katastrskih občinah Kranj in Rupa, torej naselje Zlato polje – Vodovodni stolp (preglednica 52). To je tudi pričakovano, saj je večja možnost parkiranja, v stavbah je manj stanovanj in v okolici več zelenih površin.

Preglednica 52: Osnovne statistike prodanih stanovanj v Mestni občini Kranj po katastrskih občinah, 2015

	Novogradnje	Stavbe stare 10 let	Stavbe stare 20 let	Stavbe stare 40 let	Stavbe stare 60 let
	0 - 5 let	6 - 15 let	16 - 29 let	30 - 49 let	50 let in več
Breg ob Savi					
Število	/	5	5	/	/
Aritmetična sredina (€/m ²)	/	1.292	1.177	/	/
Mediana (€/m ²)	/	1.261	1.188	/	/
Standardna deviacija (€/m ²)	/	176	56	/	/
Minimum (€/m ²)	/	1.117	1.100	/	/
Maksimum (€/m ²)	/	1.548	1.231	/	/
Koeficient variacije	/	0,14	0,05	/	/
Huje, Klanec					
Število	16	10	32	30	5
Aritmetična sredina (€/m ²)	1.594	1.426	1.259	1.224	1.225
Mediana (€/m ²)	1.627	1.475	1.237	1.241	1.271
Standardna deviacija (€/m ²)	357	210	194	159	187
Minimum (€/m ²)	925	1.119	801	849	941
Maksimum (€/m ²)	2.383	1.799	1.572	1.547	1.449
Koeficient variacije	0,22	0,15	0,15	0,13	0,15
Kranj, Rupa					
Število	17	5	7	64	14
Aritmetična sredina (€/m ²)	1.904	1.765	1.473	1.339	1.174
Mediana (€/m ²)	1.928	1.837	1.345	1.329	1.152
Standardna deviacija (€/m ²)	238	224	470	229	221
Minimum (€/m ²)	1.423	1.372	1.137	853	824
Maksimum (€/m ²)	2.501	1.939	2.517	1.902	1.482
Koeficient variacije	0,13	0,13	0,32	0,17	0,19

Že iz preglednice 52 lahko razberemo določene značilnosti naselij oziroma lahko vidimo obdobja, v katerih so bila naselja zgrajena. Iz preglednice 52 je možno razbrati, da je bilo večino večstanovanjskih stavb v katastrskih občinah Kranj in Rupa zgrajenih v obdobju pred letom 1975. Naselje v katastrskih občinah Huje in Klanec pa je bilo zgrajeno kasneje. Iz analize prodajnih cen je možno ugotoviti, da so le te v katastrskih občinah Kranj in Rupa malo višje kot v katastrskih občinah Huje in Klanec. Vse to je posledica namena gradnje naselij in same oblike naselij. Naselje v katastrskih občinah Huje in Klanec je bilo zgrajeno v času priseljevanja tujih državljanov, naselje je strnjeno, manj je zelenih površin in parkirnih mest.

9.3 Tržne smerne vrednosti za stanovanja v Mestni občini Kranj

Smerne vrednosti so normirane prodajne cene na m² neto tlorisne površine stanovanj, podane za posamezne katastrske občine – območja. Za določitev smernih vrednosti smo morali najprej izbrati referenčno nepremičnino. Določili smo ji naslednje lastnosti:

- referenčni datum prodaje (ocenjevanja) 1.7.2015,
- starost stanovanj 0 let (novogradnje), 20 let, 40 let in 60 let,
- velikost neto tlorisne površine 50 m²,
- stanovanje se nahaja v tri ali večstanovanjski stavbi,
- stanovanje brez lastniške garaže.

Glede na to, da je veliko dejavnikov, ki vplivajo na vrednosti stanovanj, smo želeli analizirati nekatere najpomembnejše izmed njih, in sicer vpliv velikosti NTP stanovanj in starosti stavb, v katerih se stanovanja nahajajo.

9.3.1 Analiza vpliva velikosti neto tlorisne površine stanovanj na prodajno ceno v Mestni občini Kranj

Za analizo vpliva velikosti NTP stanovanja na prodajno ceno stanovanja je potrebno iz vzorca izločiti vse ostale faktorje, ki vplivajo na prodajno ceno. Za analizo smo uporabili prodaje v katastrskih občinah Huje in Klanec ter katastrskih občinah Kranj in Rupa, saj sta bila ta dva vzorca dovolj velika. Analizo vpliva velikosti NTP površine smo naredili znotraj posameznega naselja in s tem izločili vpliv lokacije na prodajno ceno stanovanj.

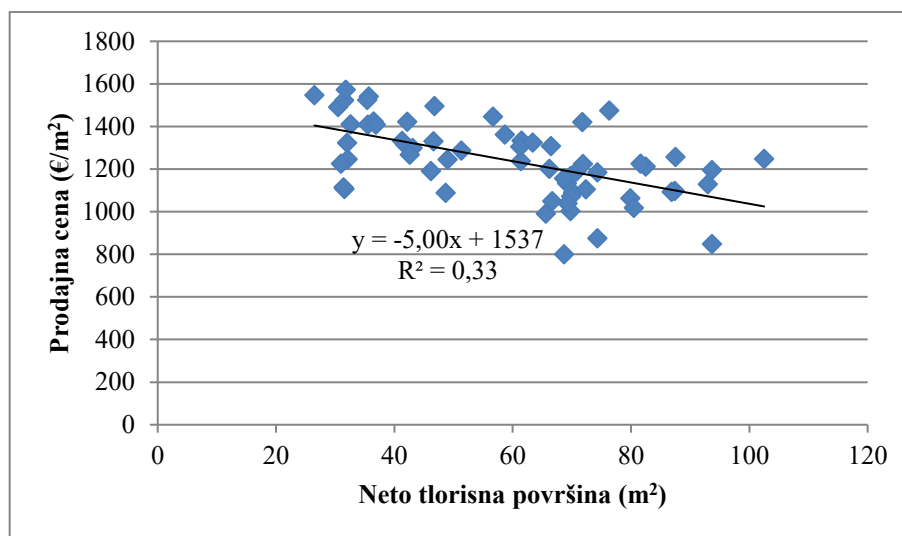
Nato smo z vzorca izločili stanovanja zgrajena od leta 2005 dalje do novogradenj. S tem smo izločili iz vzorca vpliv starosti stavb. Edini vpliv, ki ga iz dostopnih evidenc ne moremo izločiti, je dejansko stanje stanovanja (kakšno je vzdrževanje stanovanja, so se v stanovanju izvajale kakšne prenove – zamenjana okna, vrata, vodovodne in električne instalacije in podobno), vendar lahko sklepamo, da se ta vpliv izloči z dovolj velikim vzorcem.

V katastrskih občinah Huje in Klanec smo imeli 62 primernih prodaj, ki ustrezajo navedenim kriterijem. Povprečna prodajna cena stanovanj v vzorcu je bila 1.242 €/m², povprečna NTP pa 59 m² (preglednica 53). Minimalna NTP vzorca je 27 m², maksimalna pa 103 m². Koeficient variacije prodajne cene vzorca je 0,14.

Preglednica 53: Osnovne statistike za neto tlorisno površino in prodajno ceno stanovanj v katastrskih občinah Huje in Klanec, 2015

Statistični podatek	Neto tlorisna površina	Prodajna cena
Število	62	62
Aritmetična sredina	59 m ²	1.242 €/m ²
Mediana	63 m ²	1.241 €/m ²
Standardna deviacija	20 m ²	177 €/m ²
Minimalna vrednost	27 m ²	801 €/m ²
Maksimalna vrednost	103 m ²	1.572 €/m ²
Koeficient variacije	0,34	0,14

V nadaljevanju smo s pomočjo regresijske analize, v kateri je bila prodajna cena na enoto stanovanja odvisna, NTP stanovanja pa neodvisna spremenljivka, ugotavljali vpliv velikosti NTP na prodajno ceno stanovanja na enoto. Predpostavljali smo, da se obravnavana stanovanja razlikujejo samo v NTP. Na grafikonu 33 je prikazana odvisnost prodajne cene od NTP stanovanja z linearno regresijsko premico.

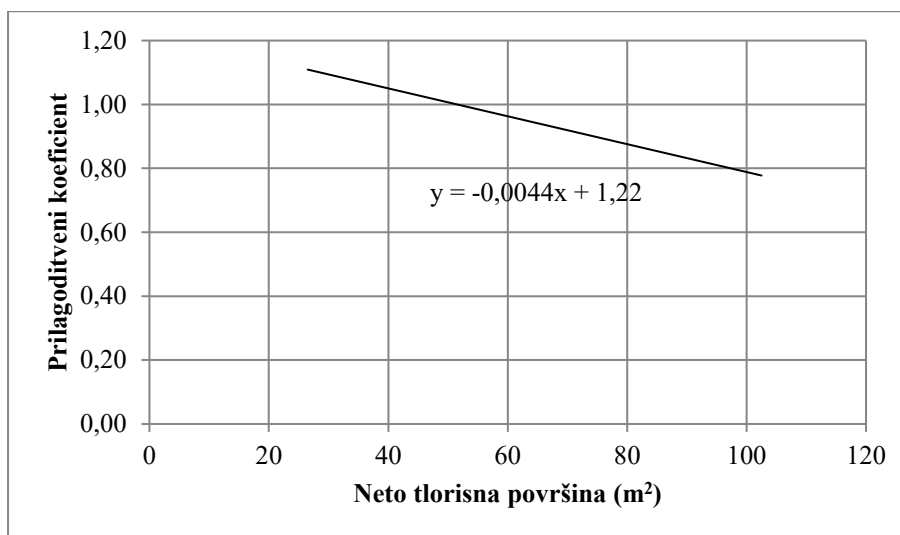


Grafikon 33: Regresijska premica vpliva velikosti stanovanj na prodajno ceno na enoto stanovanja v katastrskih občinah Huje in Klanec, 2015

Determinacijski koeficient R^2 je 0,33, kar pomeni, da je z regresijsko premico pojasnjeno 33% variabilnosti prodajnih cen na enoto površine, preostalih 67% variabilnosti prodajnih cen s premico ni pojasnjenih (pomeni, da so odvisne od drugih dejavnikov). Iz grafikona je razvidno, da se prodajna cena v €/m² z vsakim dodanim m² NTP stanovanja zniža za 5,00 €/m². Povprečna prodajna cena stanovanj je bila 1.242 €/m² kar pomeni, da 5,00 €/m² predstavlja 0,40 % povprečne prodajne cene na enoto.

Nato smo izračunani vpliv uporabili na vzorcu in izračunali, kakšna bi bila vrednost stanovanja velikega 50 m². To pomeni, da smo vrednost prilagodili na velikost NTP referenčnega stanovanja. Izračunali smo razmerje med vrednostjo referenčnega stanovanja, in prodajno ceno stanovanja in s tem

dobili prilagoditvene koeficiente za vpliv velikosti NTP površine stanovanja na prodajno ceno stanovanja v €/m² (grafikon 34). Enačbo prikazano na grafikonu 34 smo uporabili za izračun prilagoditvenih koeficientov. Če pod x vstavimo želeno NTP stanovanja v m², kot y izračunamo prilagoditvene koeficiente. V preglednici 54 so podani prilagoditveni koeficienti za izbrane velikosti NTP.



Grafikon 34: Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od neto tlorisne površine stanovanja v katastrskih občinah Huje in Klanec, 2015

Preglednica 54: Prilagoditveni koeficienti za velikost neto tlorisne površine stanovanja v katastrskih občinah Huje in Klanec, 2015

Neto tlorisna površina (m ²)	Prilagoditveni koeficienti
20	1,14
25	1,11
30	1,09
35	1,07
40	1,05
45	1,03
50	1,00
55	0,98
60	0,96
65	0,94
70	0,92
75	0,89
80	0,87
85	0,85
90	0,83
95	0,81
100	0,78
105	0,76
110	0,74

Postopek smo ponovili za naselje Zlato polje – Vodovodni stolp. V tem primeru smo izločili prodaje v strogem mestnem jedru, saj se to območje po značilnostih rahlo razlikuje od preostalega dela, in novogradnje. S tem smo izločili vpliv starosti, vpliv lokacije je izločen s tem, ko obravnavamo isto naselje, zopet pa iz dosegljivih evidenc nismo mogli preveriti dejanskega stanja nepremičnine, vendar lahko sklepamo, da se ta vpliv izgubi z dovolj velikim vzorcem.

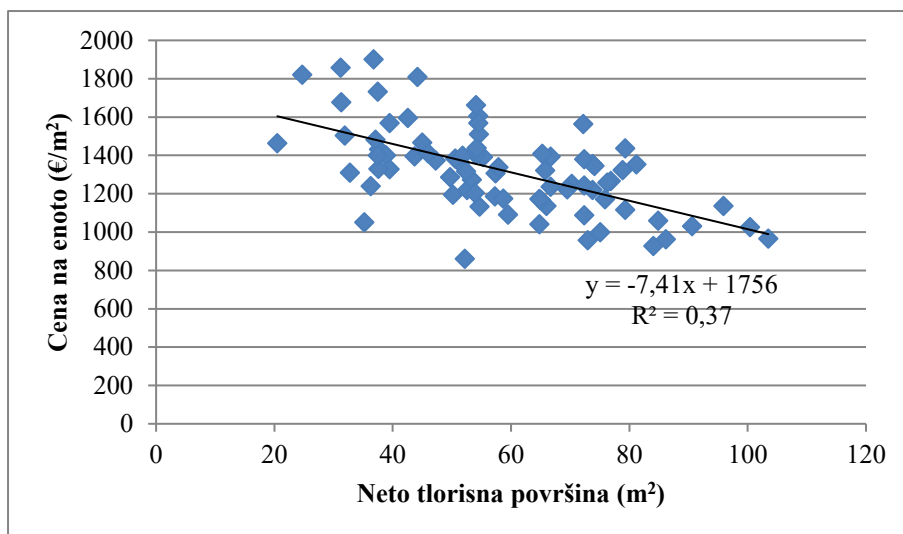
Preglednica 55: Osnovne statistike za neto tlorisno površino in prodajno ceno stanovanj v katastrskih občinah Kranj in Rupa, 2015

Statistični podatek	Neto tlorisna površina	Prodajna cena
Število	80	80
Aritmetična sredina	58 m ²	1.323 €/m ²
Mediana	55 m ²	1.327 €/m ²
Standardna deviacija	18 m ²	220 €/m ²
Minimalna vrednost	21 m ²	862 €/m ²
Maksimalna vrednost	104 m ²	1.902 €/m ²
Koeficient variacije	0,31	0,17

V katastrskih občinah Kranj in Rupa smo imeli 80 primernih prodaj, ki ustrezajo navedenim kriterijem. Povprečna prodajna cena stanovanj v vzorcu je bila 1.323 €/m², povprečna NTP pa 58 m² (preglednica 55). Minimalna NTP vzorca je 21 m², maksimalna pa 104 m². Koeficient variacije prodajne cene vzorca je 0,17. V primerjavi s katastrskima občinama Huje in Klanec (preglednica 53), je bila v katastrskih občinah Kranj in Rupa povprečna prodajna cena višja (razlika 81 €/m²), povprečna NTP pa primerljiva (razlika 1 m²).

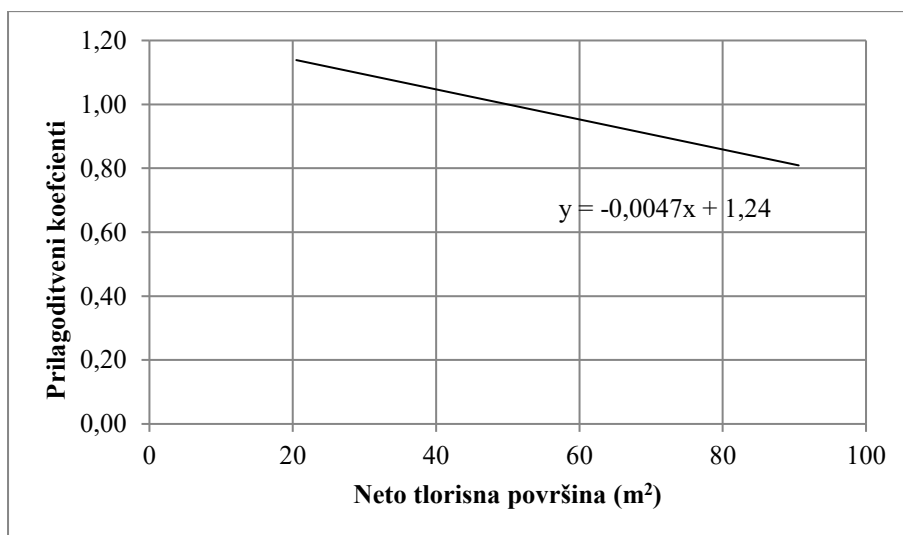
V nadaljevanju smo s pomočjo regresijske analize, v kateri je bila prodajna cena na enoto stanovanja odvisna, NTP stanovanja pa neodvisna spremenljivka, ugotavljali vpliv velikosti NTP na prodajno ceno stanovanja na enoto. Predpostavljali smo, da se obravnavana stanovanja razlikujejo samo v NTP. Vpliv velikosti NTP stanovanja na prodajno ceno stanovanja je prikazan na grafikonu 35.

Determinacijski koeficient R^2 je 0,37, kar pomeni, da je z regresijsko premico pojasnjeno 37% variabilnosti prodajnih cen na enoto površine, preostalih 63% variabilnosti prodajnih cen s premico ni pojasnjenih (pomeni, da so odvisne od drugih dejavnikov). Iz grafikona je razvidno, da se prodajna cena stanovanja z vsakim m² NTP stanovanja zniža za 7,41 €/m². Povprečna prodajna cena stanovanj je bila 1.323 €/m² kar pomeni, da 7,41 €/m² predstavlja 0,56 % povprečne prodajne cene na enoto, kar je skoraj enako, kot v naselju Planina.



Grafikon 35: Regresijska premica vpliva velikosti NTP stanovanja na prodajno ceno na enoto stanovanja v katastrskih občinah Kranj in Rupa, 2015

Nato smo izračunani vpliv uporabili na vzorcu in izračunali, kakšna bi bila vrednost stanovanja velikega 50 m². To pomeni, da smo vrednost prilagodili na velikost NTP referenčnega stanovanja. Izračunali smo razmerje med vrednostjo referenčnega stanovanja in prodajno ceno stanovanja in s tem dobili prilagoditvene koeficiente za vpliv velikosti NTP površine stanovanja na prodajno ceno stanovanja v €/m² (grafikon 36).



Grafikon 36: Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od neto tlorisne površine stanovanja v katastrskih občinah Kranj in Rupa, 2015

Enačbo prikazano na grafikonu 36 smo uporabili za izračun prilagoditvenih koeficientov. Če pod x vstavimo želeno NTP stanovanja v m², kot y izračunamo prilagoditvene koeficiente. V preglednici 56 so podani prilagoditveni koeficienti za izbrane velikosti NTP.

Preglednica 56: Prilagoditveni koeficienti za velikost neto tlorisne površine stanovanja v katastrskih občinah Rupa in Kranj, 2015

Neto tlorisna površina (m ²)	Prilagoditveni koeficienti
20	1,14
25	1,12
30	1,09
35	1,07
40	1,05
45	1,02
50	1,00
55	0,98
60	0,95
65	0,93
70	0,91
75	0,88
80	0,86
85	0,84
90	0,81
95	0,79
100	0,77
105	0,74
110	0,72

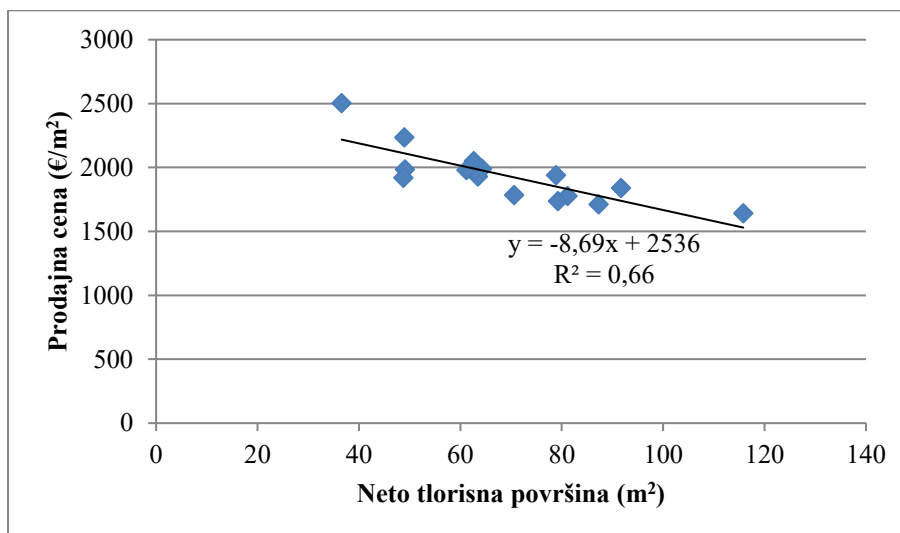
V katastrski občini Kranj je bil v centru mesta leta 2013 zgrajen nov objekt, imenovan Jelenov dvorec, v katerem se nahajajo luksuzna stanovanja. Leta 2015 je bilo v tem objektu prodanih 15 stanovanj. V tem primeru so bila vsa stanovanja prodana neopremljena, na isti lokaciji, v isti stavbi in s tem je večina vplivov izločenih.

Preglednica 57: Osnovne statistike za neto tlorisno površino in prodajno ceno stanovanj v novozgrajeni večstanovanjski stavbi v katastrski občini Kranj, 2015

Statistični podatek	Neto tlorisna površina	Prodajna cena
Število	15	15
Aritmetična sredina	69 m ²	1.934 €/m ²
Mediana	64 m ²	1.928 €/m ²
Standardna deviacija	20 m ²	218 €/m ²
Minimalna vrednost	37 m ²	1.642 €/m ²
Maksimalna vrednost	116 m ²	2.501 €/m ²
Koeficient variacije	0,29	0,11

V vzorcu je bilo zajetih 15 prodaj. Povprečna prodajna cena je bila 1.934 €/m², povprečna NTP pa 69 m². Stanovanja so imela NTP velikosti od 37 do 116 m². Koeficient variacije prodajnih cen v tem vzorcu je bil najmanjši v primerjavi z drugima dvema vzorcema (0,11).

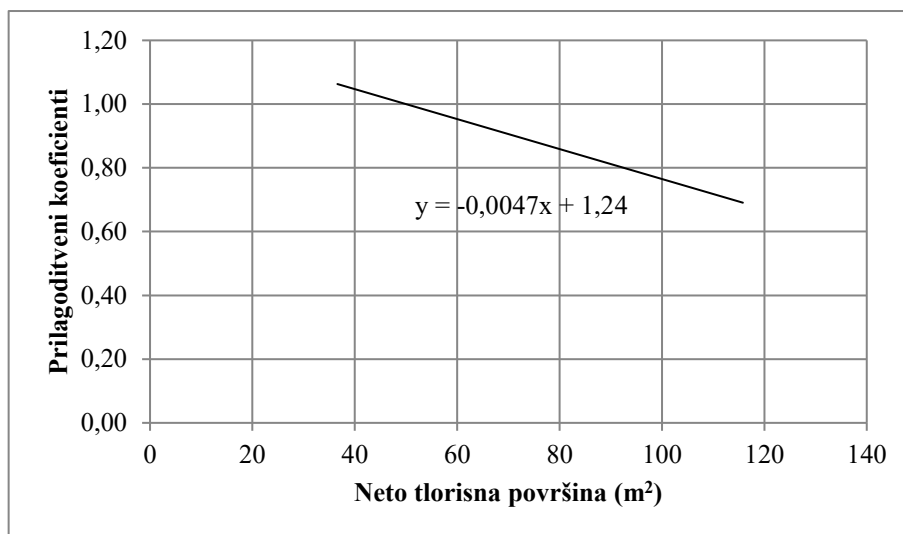
V nadaljevanju smo s pomočjo regresijske analize, v kateri je bila prodajna cena na enoto stanovanja odvisna, NTP stanovanja pa neodvisna spremenljivka, ugotavljali vpliv velikosti NTP na prodajno ceno stanovanja na enoto. Predpostavljali smo, da se obravnavana stanovanja razlikujejo samo v NTP. Vpliv velikosti NTP stanovanja na prodajno ceno stanovanja je prikazan na grafikonu 37.



Grafikon 37: Regresijska premica vpliva velikosti na prodajno ceno na enoto stanovanja v novozgrajeni večstanovanjski stavbi v katastrski občini Kranj, 2015

Determinacijski koeficient R^2 je 0,66, kar pomeni, da je z regresijsko premico pojasnjeno 66% variabilnosti prodajnih cen na enoto površine, preostalih 34% variabilnosti prodajnih cen s premico ni pojasnjenih (pomeni, da so odvisne od drugih dejavnikov). Iz grafikona je razvidno, da se prodajna cena stanovanja z vsakim m² NTP stanovanja zniža za 8,69 €/m². Povprečna prodajna cena stanovanj je bila 1.934 €/m² kar pomeni, da 8,69 €/m² predstavlja 0,45 % povprečne prodajne cene na enoto, kar je skoraj enako, kot v naselju Planina.

Nato smo izračunani vpliv uporabili na vzorcu in izračunali, kakšna bi bila vrednost stanovanja velikega 50 m². To pomeni, da smo vrednost prilagodili na velikost NTP referenčnega stanovanja. Izračunali smo razmerje med vrednostjo referenčnega stanovanja in prodajno ceno stanovanja in s tem dobili prilagoditvene koeficiente za vpliv velikosti NTP površine stanovanja na prodajno ceno stanovanja v €/m² (grafikon 38).



Grafikon 38: Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od neto tlorisne površine stanovanja v novozgrajeni večstanovanjski stavbi v katastrski občini Kranj, 2015

Enačbo prikazano na grafikonu 38 smo uporabili za izračun prilagoditvenih koeficientov. Če pod x vstavimo želeno NTP stanovanja v m^2 , kot y izračunamo prilagoditvene koeficiente. V preglednici 58 so podani prilagoditveni koeficienti za izbrane velikosti NTP.

Preglednica 58: Prilagoditveni koeficienti za velikost neto tlorisne površine stanovanja v novozgrajeni večstanovanjski stavbi v katastrski občini Kranj, 2015

Neto tlorisna površina (m^2)	Prilagoditveni koeficienti
20	1,14
25	1,12
30	1,09
35	1,07
40	1,05
45	1,02
50	1,00
55	0,98
60	0,95
65	0,93
70	0,91
75	0,88
80	0,86
85	0,84
90	0,81
95	0,79
100	0,77
105	0,74
110	0,72

Glede na to, da smo analizo naredili na treh vzorcih pri katerih lahko predpostavimo, da smo izločili večino faktorjev in, da so rezultati zelo blizu, lahko sklepamo, da smo z izločanjem prodaj dobili zelo dober vzorec. S primerjavo vseh treh rezultatov bi lahko sklepali, da je vpliv velikosti NTP stanovanja na prodajno ceno stanovanja enak 0,47 % prodajne cene stanovanja. To pomeni, da prodajna cena stanovanja v €/m² z vsakim dodanim m² NTP v povprečju pade za 7,03 € na m² NTP. Končne prilagoditvene koeficiente za vpliv velikosti NTP na prodajno ceno stanovanja smo izračunali kot aritmetično sredino prilagoditvenih koeficientov vseh treh vzorcev.

Preglednica 59: Prilagoditveni koeficienti za velikost neto tlorisne površine stanovanja v Mestni občini Kranj, 2015

Neto tlorisna površina (m ²)	Prilagoditveni koeficienti v katastrskih občinah Huje in Klanec (starost stavb 29 - 43 let)	Prilagoditveni koeficienti v katastrskih občinah Kranj in Rupa (starost stavb 44 - 59 let)	Prilagoditveni koeficienti v stavbi Jelenov dvorec (starost stavbe 3 leta)	Končni prilagoditveni koeficienti
20	1,14	1,14	1,14	1,14
25	1,11	1,12	1,12	1,12
30	1,09	1,09	1,09	1,09
35	1,07	1,07	1,07	1,07
40	1,05	1,05	1,05	1,05
45	1,03	1,02	1,02	1,02
50	1,00	1,00	1,00	1,00
55	0,98	0,98	0,98	0,98
60	0,96	0,95	0,95	0,96
65	0,94	0,93	0,93	0,93
70	0,92	0,91	0,91	0,91
75	0,89	0,88	0,88	0,89
80	0,87	0,86	0,86	0,86
85	0,85	0,84	0,84	0,84
90	0,83	0,81	0,81	0,82
95	0,81	0,79	0,79	0,79
100	0,78	0,77	0,77	0,77
105	0,76	0,74	0,74	0,75
110	0,74	0,72	0,72	0,73

9.3.2 Analiza vpliva leta izgradnje stavbe na prodajno ceno stanovanj v Mestni občini Kranj

Naselja na območju mesta Kranj so bila zgrajena v različnih časovnih obdobjih. Pri analizi vpliva starosti večstanovanjskih stavb na prodajno ceno stanovanj smo vzeli vzorce v katastrskih občinah Huje, Klanec, Kranj in Rupa. Res da s tem vpliva lokacije nismo izločili v celoti, vendar lahko samo na tak način dobimo stavbe, ki so bile zgrajene v različnih obdobjih. Predpostavljamo, da napaka ni velika.

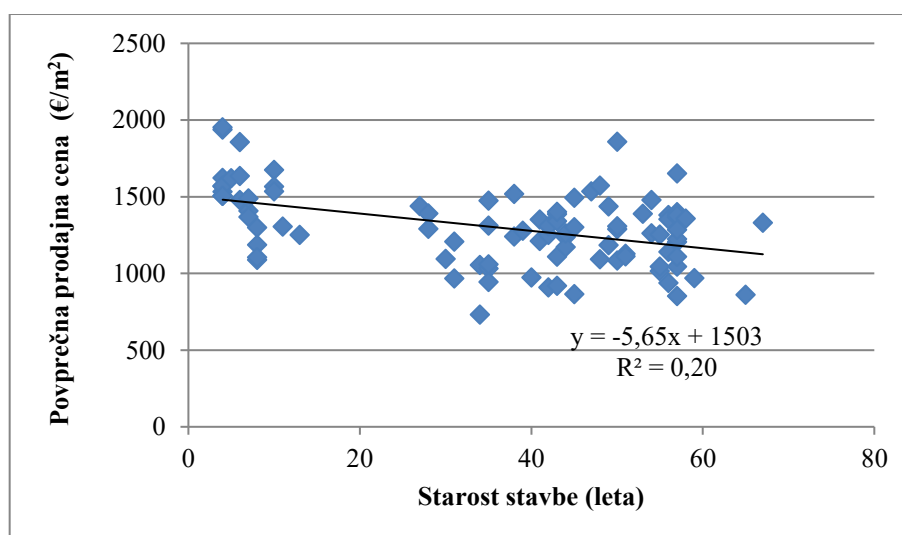
Glede na to, da smo že izračunali, kolikšen je vpliv velikosti NTP na prodajno ceno stanovanj, smo v tem koraku izvedli prilagoditev in za izračun vpliva starosti stavb na prodajno ceno stanovanj vzeli stanovanje velikosti NTP 50 m².

Preglednica 60: Osnovne statistike za starost stavb, v katerih se nahajajo stanovanja in prodajno ceno stanovanj v Mestni občini Kranj, 2015

Statistični podatek	Starost	Prodajna cena
Število	92	92
Aritmetična sredina	36 let	1.381 €/m ²
Mediana	43 let	1.328 €/m ²
Standardna deviacija	20 let	288 €/m ²
Minimalna vrednost	4 let	801 €/m ²
Maksimalna vrednost	67 let	2.233 €/m ²
Koeficient variacije	0,54	0,21

V analizi je bilo zajetih 92 prodaj stanovanj v stavbah starih do vključno 70 let. Povprečna prodajna cena stanovanj je bila 1.381 €/m², povprečna starost stanovanj pa 36 let. Koeficient variacije prodajnih cen je bil 0,21.

V nadaljevanju smo s pomočjo regresijske analize (grafikon 39), v kateri je bila prodajna cena na enoto stanovanja odvisna, starost stavb v katerih so stanovanja pa neodvisna spremenljivka, ugotavljali vpliv starosti stavb na prodajno ceno stanovanja na enoto. Predpostavljali smo, da se obravnavana stanovanja razlikujejo samo v starosti stavb.



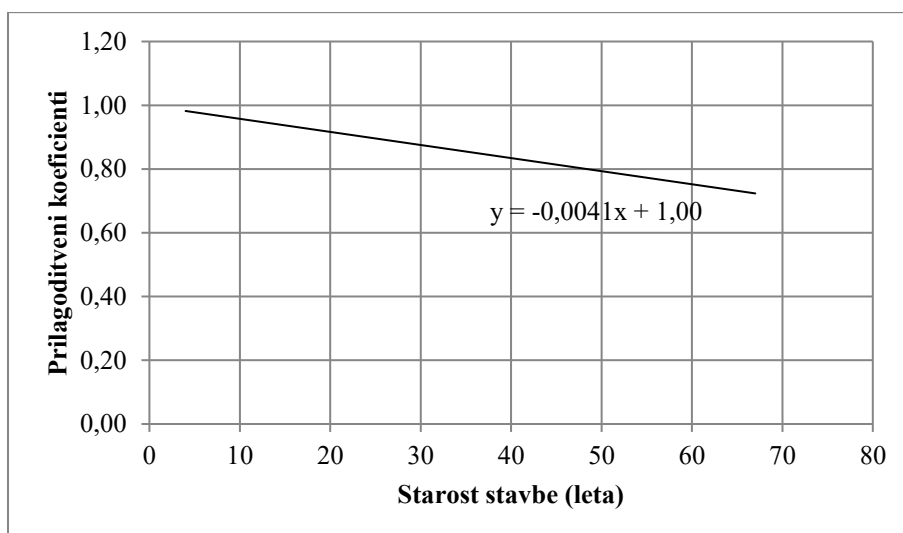
Grafikon 39: Linearna regresijska premica vpliva starosti stavbe na prodajno ceno nepremičnine, Mestna občina Kranj, 2015

Determinacijski koeficient R^2 je 0,20, kar pomeni, da je z regresijsko premico pojasnjeno 20% variabilnosti prodajnih cen na enoto površine, preostalih 80% variabilnosti prodajnih cen s premico ni pojasnenih (pomeni, da so odvisne od drugih dejavnikov). Iz grafikona je razvidno, da povprečna

prodajna cena nepremičnine z vsakim letom starosti pade za 5,65 €/m². Povprečna prodajna cena nepremičnin je bila 1.381 €/m² kar pomeni, da 5,65 €/m² predstavlja 0,41 % povprečne prodajne cene na enoto.

Nato smo izračunani vpliv uporabili na vzorcu in izračunali, kakšna bi bila vrednost stanovanja starega 0 let (novogradnje), 20 let, 40 let in 60 let. To pomeni, da smo vrednost prilagodili na starosti referenčnega stanovanja. Izračunali smo razmerje med vrednostjo referenčnega stanovanja (normirana vrednost) in prodajno ceno stanovanja in s tem dobili prilagoditvene koeficiente za vpliv starosti stavb v katerih se nahajajo stanovanja na prodajno ceno stanovanja v €/m² (preglednice 61, 62, 63, 64). Končni prilagoditveni koeficienti so prikazani v preglednici 65 in so izračunani kot aritmetična sredina vseh štirih prilagoditev.

- izračun prilagoditvenih koeficientov za novogradnje



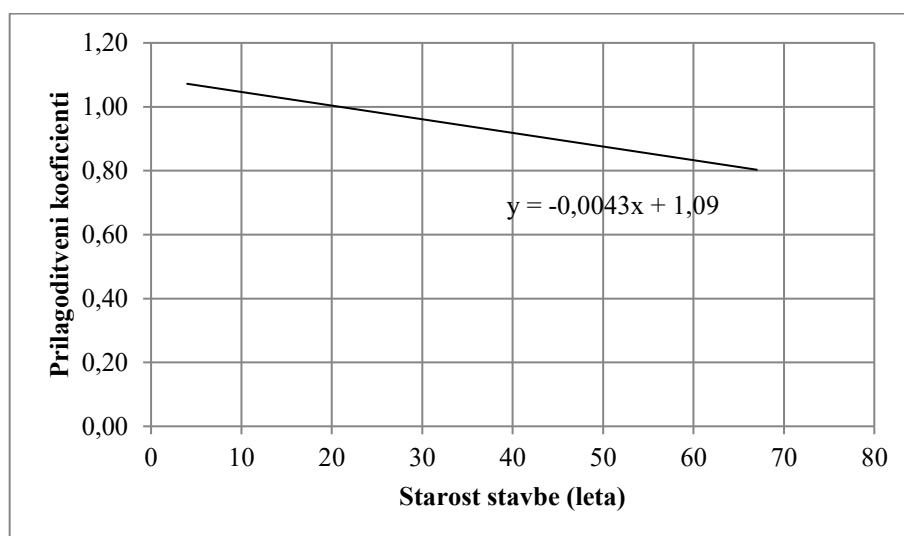
Grafikon 40: Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od starosti stavb (za novogradnje) v Mestni občini Kranj, 2015

Enačbo prikazano na grafikonu 40 smo uporabili za izračun prilagoditvenih koeficientov. Če pod x vstavimo želeno starost stavb, v katerih se nahajajo stanovanja, v letih, kot y izračunamo prilagoditvene koeficiente. V preglednici 61 so podani prilagoditveni koeficienti za izbrane starosti stavb v letih.

Preglednica 61: Prilagoditveni koeficienti za vpliv starosti stavb (za novogradnje), Mestna občina Kranj, 2015

Starost stavbe (leta)	Prilagoditveni koeficienti
0	1,00
5	0,98
10	0,96
15	0,94
20	0,92
25	0,90
30	0,88
35	0,86
40	0,83
45	0,81
50	0,79
55	0,77
60	0,75
65	0,73
70	0,71
75	0,69
80	0,67
85	0,65
90	0,63

- izračun prilagoditvenih koeficientov za stavbe stare 20 let

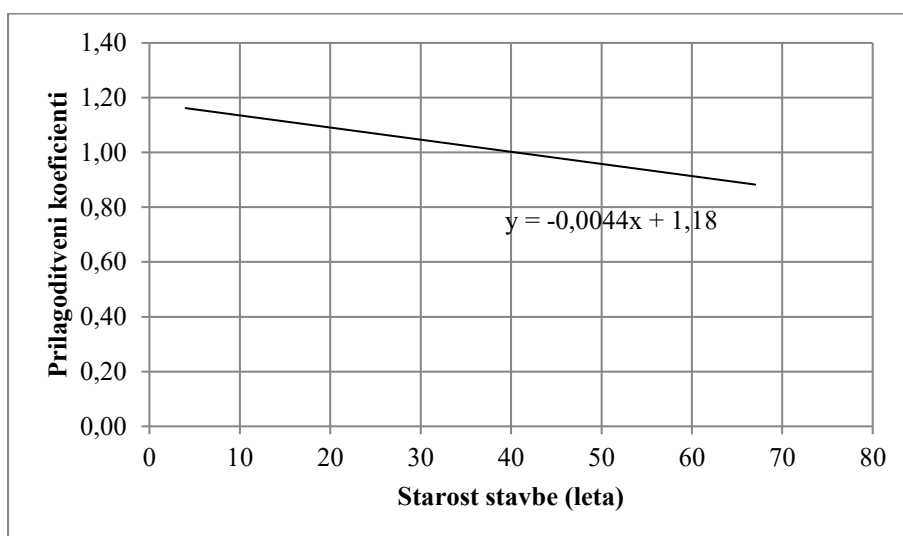


Grafikon 41: Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od starosti stavb (za stavbe stare 20 let) v Mestni občini Kranj, 2015

Preglednica 62: Prilagoditveni koeficienti za vpliv starosti stavb (za stavbe stare 20 let), Mestna občina Kranj, 2015

Starost stavbe (leta)	Prilagoditveni koeficienti
0	1,09
5	1,07
10	1,05
15	1,02
20	1,00
25	0,98
30	0,96
35	0,94
40	0,92
45	0,90
50	0,87
55	0,85
60	0,83
65	0,81
70	0,79
75	0,77
80	0,75
85	0,72
90	0,70

- izračun prilagoditvenih koeficientov za stavbe stare 40 let

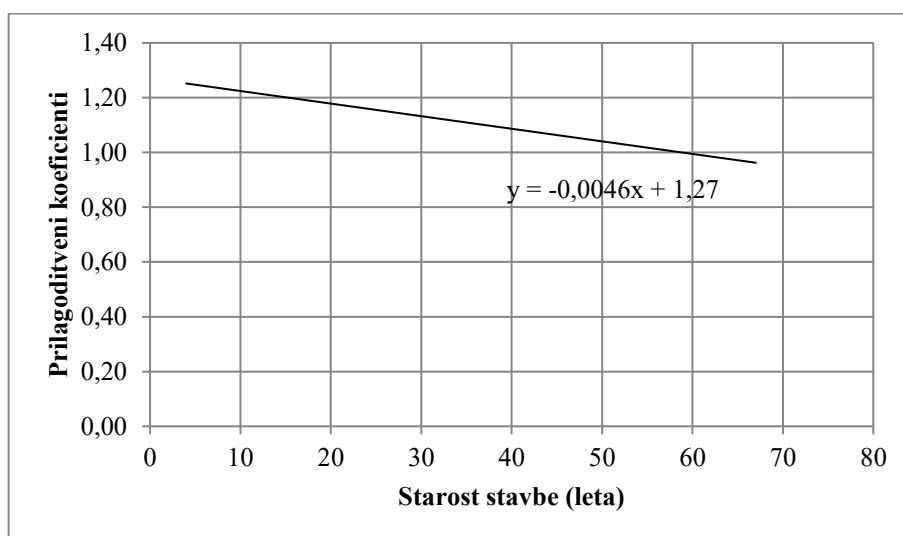


Grafikon 42: Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od starosti stavb (za stavbe stare 40 let) v Mestni občini Kranj, 2015

Preglednica 63: Prilagoditveni koeficienti za vpliv starosti stavb (za stavbe stare 40 let), Mestna občina Kranj, 2015

Starost stavbe (leta)	Prilagoditveni koeficienti
0	1,18
5	1,16
10	1,14
15	1,11
20	1,09
25	1,07
30	1,05
35	1,03
40	1,00
45	0,98
50	0,96
55	0,94
60	0,92
65	0,89
70	0,87
75	0,85
80	0,83
85	0,81
90	0,78

- izračun prilagoditvenih koeficientov za stavbe stare 60 let



Grafikon 43: Odvisnost prilagoditvenega koeficienta od starosti stavb (za stavbe stare 60 let) v Mestni občini Kranj, 2015

Preglednica 64: Prilagoditveni koeficienti za vpliv starosti stavb (za stavbe stare 60 let), Mestna občina Kranj, 2015

Starost stavbe (leta)	Prilagoditveni koeficienti
0	1,27
5	1,25
10	1,22
15	1,20
20	1,18
25	1,16
30	1,13
35	1,11
40	1,09
45	1,06
50	1,04
55	1,02
60	1,00
65	0,97
70	0,95
75	0,93
80	0,90
85	0,88
90	0,86

Preglednica 65: Prilagoditveni koeficienti za vpliv starosti stavb, Mestna občina Kranj, 2015

Starost stavbe (leta)	Prilagoditveni koeficienti za novogradnje	Prilagoditveni koeficienti za stavbe stare 20 let	Prilagoditveni koeficienti za stavbe stare 40 let	Prilagoditveni koeficienti za stavbe stare 60 let	Povprečni prilagoditveni koeficienti
0	1,00	1,09	1,18	1,27	1,13
5	0,98	1,07	1,16	1,25	1,11
10	0,96	1,05	1,14	1,22	1,09
15	0,94	1,02	1,11	1,20	1,07
20	0,92	1,00	1,09	1,18	1,05
25	0,90	0,98	1,07	1,16	1,03
30	0,88	0,96	1,05	1,13	1,00
35	0,86	0,94	1,03	1,11	0,98
40	0,83	0,92	1,00	1,09	0,96
45	0,81	0,90	0,98	1,06	0,94
50	0,79	0,87	0,96	1,04	0,92
55	0,77	0,85	0,94	1,02	0,90
60	0,75	0,83	0,92	1,00	0,87
65	0,73	0,81	0,89	0,97	0,85
70	0,71	0,79	0,87	0,95	0,83
75	0,69	0,77	0,85	0,93	0,81
80	0,67	0,75	0,83	0,90	0,79
85	0,65	0,72	0,81	0,88	0,76
90	0,63	0,70	0,78	0,86	0,74

9.4 Preglednice tržnih smernih vrednosti stanovanj v Mestni občini Kranj

Za določitev smernih vrednosti smo morali izbrati referenčno nepremičnino in za vse prodaje izvesti prilagoditve glede na izbrano referenčno nepremičnino, ki ima naslednje lastnosti:

- referenčni datum prodaje (ocenjevanja) 1.7.2015,
- starost stanovanj 0 let (novogradnje), 20 let, 40 let in 60 let,
- velikost neto tlorisne površine 50 m²,
- stanovanje se nahaja v tri ali večstanovanjski stavbi,
- stanovanje brez lastniške garaže.

Za izračun smernih vrednosti za različne starosti stanovanj, smo stanovanja razdelili v 4 skupine glede na starost stavb v katerih se nahajajo stanovanja:

- 0 - 4 leta – tržne vrednosti stanovanj za novogradnje,
- 5 - 30 let – tržne vrednosti za stanovanja stara 20 let,
- 31 - 50 let – tržne vrednosti za stanovanja stara 40 let,
- 51 - 70 let – tržne vrednosti za stanovanja stara 60 let.

V preglednici 66 so prikazane smerne vrednosti za ocenjevanje vrednosti stanovanj v katastrskih občinah Breg ob Savi, Klanec, Huje, Kranj in Rupa. Prikazana je smerna vrednost stanovanj na enoto površine, v oklepaju je zapisano število prodaj v vzorcu, poleg števila prodaj pa možno odstopanje maksimalnih in minimalnih tržnih vrednosti v enotah na površino stanovanja na določenem območju.

Preglednica 66: Tržne smerne vrednosti stanovanj v Mestni občini Kranj, 2015

Katastrska občina	Novogradnje	20 let	40 let	60 let
Breg ob Savi		1.150 €/m ² (9) ± 109 €/m ²		
Klanec Huje	1.600 €/m ² (6) ± 194 €/m ²	1.500 €/m ² (22) ± 480 €/m ²	1.300 €/m ² (57) ± 493 €/m ²	1.150 €/m ² (7) ± 263 €/m ²
Kranj Rupa	1.600 €/m ² (14) ± 246 €/m ²	1.450 €/m ² (12) ± 371 €/m ²	1.400 €/m ² (26) ± 382 €/m ²	1.200 €/m ² (38) ± 353 €/m ²

Primer uporabe smernih vrednost in prilagoditev:

Iščemo tržno vrednost ocenjevanega stanovanja z naslednjimi lastnostmi:

- katastrska občina Huje
- starost stavbe 37 let
- neto tlorisna površina 67,21 m²

Torej imamo podane glavne značilnosti stanovanja, za katere moramo izvesti prilagoditve. Za osnovo imamo smerno vrednost 40 let starega stanovanja, neto tlorisne površine 50 m² v katastrski občini Klanec, Huje, ki znaša 1.300 €/m². Prilagoditve izvedemo na naslednji način:

Preglednica 67: Primer uporabe tržnih smernih vrednosti za izračun tržne vrednosti iskane nepremičnine

	Ocenjevano stanovanje	Referenčno stanovanje	Skupna prilagoditev		
Površina (m²)	67,21	50			
Prilagoditveni koeficient	0,92	1,00	0,92		
Starost stavbe (leta)	37	40			
Prilagoditveni koeficient	0,97	0,96	1,01		
Smerna vrednost (€/m²)				1300 €/m ²	
Prilagojena smerna vrednost (tržna vrednost) (€/m²)				1208 €/m ²	
Ocenjena vrednost stanovanja				81.412 €	

$$1.300 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 0,92 * 1,01 = 1.208 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Torej zaokrožena ocenjena vrednost nepremičnine s podanimi lastnostmi je 1.200 €/m².

Po analizi prodanih stanovanj smo ugotovili, da so evidence za stanovanja boljše kot za hiše. Večina večstanovanjskih stavb je vpisana v kataster stavb. Dejavnik, ki zelo vpliva na ceno stanovanj in do katerega v evidencah nimamo vpogleda je dejansko stanje stanovanj. Če bi v evidencah imeli pravilne podatke o prenovah stanovanj, bi bilo vrednotenje lahko bolj natančno. Sedaj pa gre pri ocenjevanju dejanskega stanja primerljivih prodaj bolj za sklepanje, kot pa za oprijemljive podatke. Pri pregledovanju podatkov lahko sklepamo, da z izločanjem rezultatov, ki izstopajo, lahko izločimo tiste prodaje, pri katerih so bile prisotne drugačne razmere pri prodaji.

Za komentar smo povprašali ocenjevalca, ki deluje na analiziranem območju.

9.5 Razprava o predlaganih vrednostih in prilagoditvenih koeficientih za stanovanja v Mestni občini Kranj, 2015

Blokovska naselja na območju MOK se v nekaterih lastnostih razlikujejo. Naselje, ki ga zajemata katastrski občini Kranj in Rupa je bilo zgrajeno v letih 1960 do leta 1975, naselje Planina, ki ga zajemata katastrski občini Huje in Klanec pa je bilo zgrajeno v času priseljevanja v obdobju od leta 1970 do leta 1985. Na obeh območjih je bilo kasneje zgrajeno še nekaj novogradenj, vendar prevladujejo starejše stavbe. Te stavbe se v zadnjem času obnavljajo, obnavlja se fasada stavb, ki je sedaj toplotno izolirana, večina stavb ima zamenjano streho. Največji padec vrednosti stanovanj na

enoto je opazen pri stanovanjih zgrajenih po letu 2000, kar pomeni, da vrednost na začetku hitreje pada, potem pa se počasi umiri. Največja razlika v lastnostih stanovanj v teh dveh naseljih se pojavi v sobnosti in kvadraturi. Dvosobna stanovanja v katastrskih občinah Kranj in Rupa so manjših kvadratur kot dvosobna stanovanja v katastrskih občinah Huje in Klanec. Dosegajo pa stanovanja v katastrskih občinah Kranj in Rupa višje vrednosti na enoto kot v katastrskih občinah Huje in Klanec. Glede na to lahko vidimo, da ima največjo vlogo pri vrednosti stanovanj lokacija, ni pa tako zelo pomembno leto izgradnje stavbe. Znotraj posameznega območja starost nepremičnin bistveno ne vpliva na vrednost nepremičnin. Predlog smerne vrednosti za ocenjevanje vrednosti stanovanj je podan v preglednici 68.

Preglednica 68: Smerne vrednosti stanovanj na območju Mestne občine Kranj, 2015

Katastrska občina	Novogradnje	Več kot 10 let	Več kot 20 let	Več kot 40 let	Več kot 60 let
Huje	1.500 €/m ²	1.300 €/m ²	1.200 €/m ²	1.100 €/m ²	1.100 €/m ²
Klanec	(+/- 100 €/m ²)	(+/- 100 €/m ²)	(+/- 100 €/m ²)	(+/- 100 €/m ²)	(+/- 100 €/m ²)
Kranj	1.700 €/m ²	1.600 €/m ²	1.400 €/m ²	1.300 €/m ²	1.300 €/m ²
Rupa	(+/- 100 €/m ²)	(+/- 100 €/m ²)	(+/- 100 €/m ²)	(+/- 100 €/m ²)	(+/- 100 €/m ²)

Glavna značilnost, ki jo je potrebno upoštevati je lokacija. Cene stanovanj se med naseljem Planina in naseljem Zlato polje – Vodovodni stolp razlikujejo. V preglednici so prikazane smerne vrednosti redno vzdrževanih stanovanj za velikosti NTP približno 50 m². Pri ocenjevanju je potrebno upoštevati prilagoditev glede na velikost NTP.

10 ANALIZA NAJEMNIN V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH V MESTNI OBČINI KRANJ

V Sloveniji je od junija 2013 obvezno vpisovanje najemnih poslov v evidenco trga nepremičnin. Najemni trg se deli na trg stanovanjskih nepremičnin in trg poslovnih nepremičnin. V Sloveniji je najemni trg trenutno še neurejen saj je dosti najemnih poslov sklenjenih brez najemnih pogodb, še posebej na trgu stanovanjskih nepremičnin.

Podatke smo pridobili s pomočjo aplikacije Cenilec. Odločili smo se, da za analizo vzamemo obdobje od 1.1.2014 do 31.12.2015. V aplikaciji smo izbrali naslednje parametre:

vrsta posla:	najemni
vrsta najemnega posla:	oddajanje na prostem trgu
tip nepremičnine:	stavba in del stavbe
vrste delov stavb:	stanovanje
občina:	Kranj
datum sklenitve:	od 1.1.2014 do 31.12.2015
leto izgradnje dela stavbe:	od 1500 do 2015
skupna cena pravnega posla:	od 0,00 do 50.000,00
prodana površina:	od 0,00 do 500,00

Aplikacija vrne vse rezultate, pri katerih je bilo oddano stanovanje. Najprej smo preverili, ali se stanovanje res nahaja v večstanovanjski stavbi in izločili vse tiste rezultate, kjer se je stanovanje nahajalo v dvostanovanjski stavbi. Izločili smo tudi vse najemne posle, ki so bili zabeleženi dvakrat. Tako smo dobili število zabeleženih najemnin v obdobju.

10.1 Število vseh izvedenih najemov stanovanj v Mestni občini Kranj

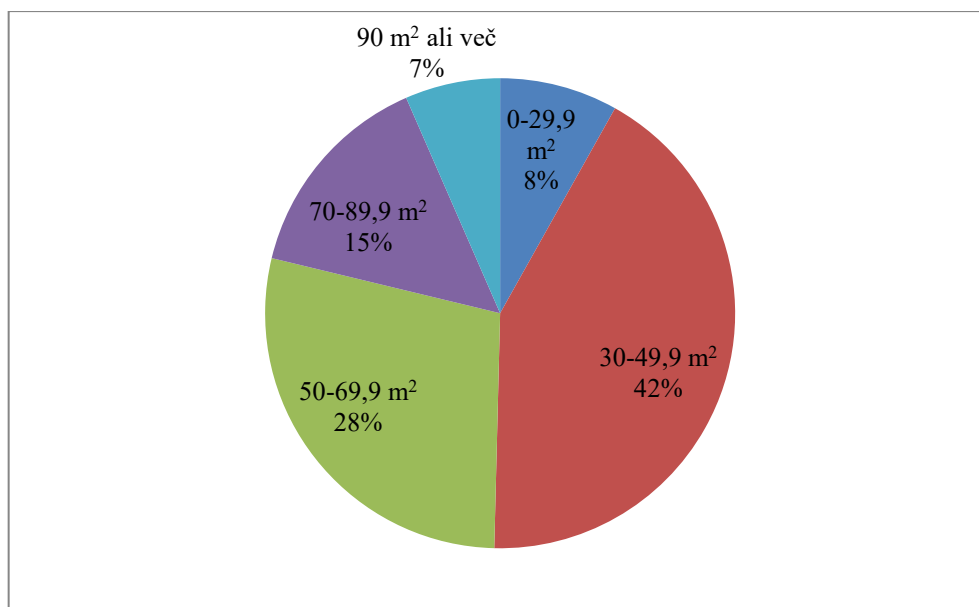
Leta 2014 je bilo na območju MOK zabeleženih 282 najemnih poslov, leta 2015 pa 322. Nato smo stanovanja razdelili glede na velikost NTP v naslednje skupine:

- 0-29,9 m²,
- 30-49,9 m²,
- 50-69,9 m²,
- 70-89,9 m²,
- 90 m² ali več.

Zanimalo nas je število oddanih stanovanj v določeni skupini, ki je prikazano v preglednici 69.

Preglednica 69: Razdelitev števila najetih stanovanj glede na neto tlorisno površino stanovanj

Velikost neto tlorisne površine	0-29,9 m ²	30-49,9 m ²	50-69,9 m ²	70-89,9 m ²	90 m ² ali več
Število najemov	41	213	143	74	33



Grafikon 44: Razdelitev števila stanovanj glede na najeto neto tlorisno površino

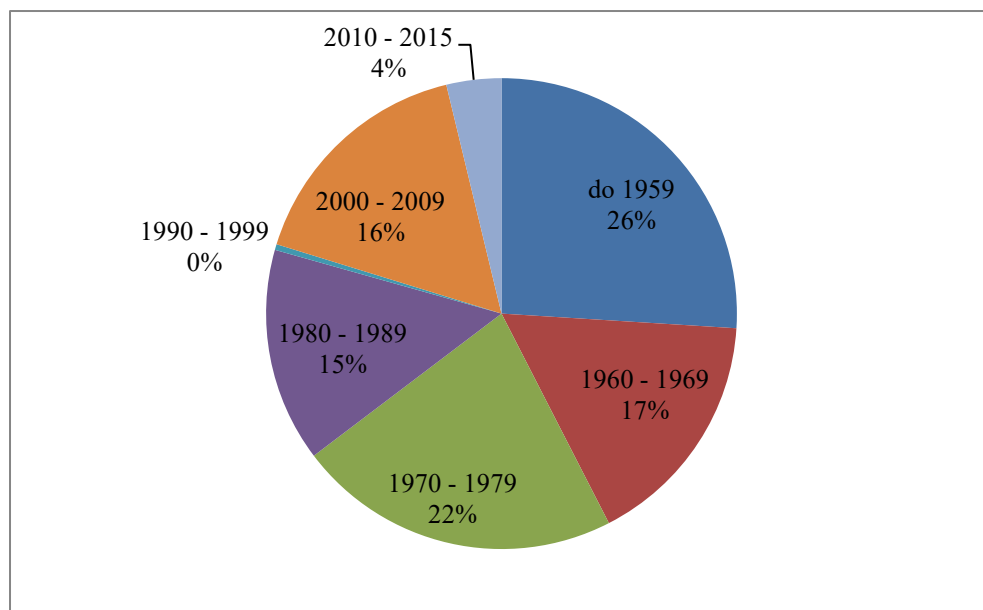
Iz grafikona 44 je razvidno, da ima največ najetih stanovanj NTP med 30 in 49,9 m². To so večinoma eno in dvosobna stanovanja. Nato sledijo stanovanja velikosti od 50 do 69,9 m² NTP. Ta stanovanja predstavljajo dvosobna in trisobna stanovanja.

Preverili smo tudi starosti stanovanj v katerih se nahajajo najeta stanovanja. Stanovanja smo razdelili v naslednje starostne skupine:

- do 1959,
- 1960 – 1969,
- 1970 – 1979,
- 1980 – 1989,
- 1990 – 1999,
- 2000 – 2009,
- 2010 – 2015.

Preglednica 70: Leto izgradnje stavb v katerih so najeta stanovanja

Leto izgradnje stavbe	do 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2015
Število najemov	131	83	112	74	2	83	19



Grafikon 45: Starost stavb v katerih so najeta stanovanja

Iz grafikona 45 je razvidno, da med leti 1990 – 1999 v Mestni občini Kranj ni bilo večjih gradbenih projektov. Večstanovanjska naselja so bila zgrajena v prejšnjem obdobju in kasneje, po letu 2000.

10.2 Povprečne najemnine

Za nadaljnje analize je bilo smiselno vzeti katastrske občine, kjer smo imeli več kot 5 podatkov. V analizo smo zajeli katastrske občine Huje, Klanec, Kranj ter Rupa. To so tudi katastrske občine, ki obsegajo največja blokovska naselja v MOK. Vse ostale podatke pa smo združili in jih obravnavamo kot okolico mesta Kranj.

Vzorec smo pregledali, izračunali najemnino v €/m² in izločili vse tiste, pri katerih je bila najemnina prenizka. Veliko najemodajalcev v najemno pogodbo napiše manjšo najemnino, da kasneje plačajo manjši davek.

V naslednji analizi povprečnih najemnin za stanovanja je bilo uporabljenih 352 najemnin. Povprečne cene najemnin so prikazane v preglednici 71.

Preglednica 71: Višine najemnin najetih stanovanj v Mestni občini Kranj od 1.1.2014 do 31.12.2015

	0-29,9 m ²		30-49,9 m ²		50-69,9 m ²		70-89,9 m ²		90 m ² ali več	
	število	povprečna cena (€/m ²)	število	povprečna cena (€/m ²)	število	povprečna cena (€/m ²)	število	povprečna cena (€/m ²)	število	povprečna cena (€/m ²)
Huje Klanec	12	179,33	82	256,38	23	361,74	5	370,00	9	433,33
Kranj Rupa	10	193,00	50	287,64	31	312,06	50	351,99	13	479,23
okolica mesta	0		12	251,25	20	305,5	4	327,5	0	

10.3 Vpliv velikosti stanovanja na višino najemnine

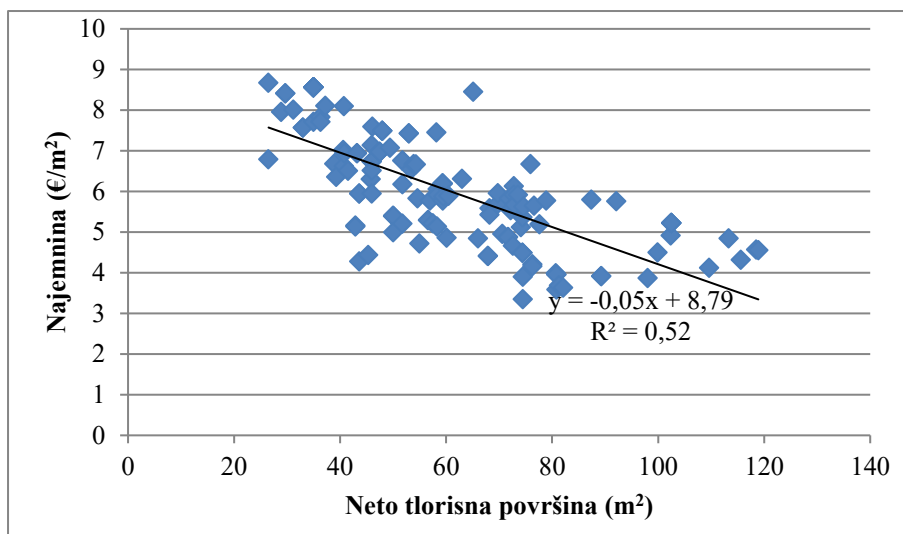
Izračun vpliva velikosti neto tlorisne površine stanovanja na višino najemnin smo izračunali v katastrskih občinah Kranj in Rupa ter Huje in Klanec.

Preglednica 72: Osnovne statistike za velikost neto tlorisne površine stanovanja in mesečno najemnino stanovanj v katastrskih občinah Kranj in Rupa, 2015

Statistični podatek	Neto tlorisna površina	Mesečna najemnina
Število	132	132
Aritmetična sredina	61 m ²	6,00 €/m ²
Mediana	57 m ²	5,89 €/m ²
Standardna deviacija	22 m ²	1,37 €/m ²
Minimalna vrednost	27 m ²	3,36 €/m ²
Maksimalna vrednost	119 m ²	8,68 €/m ²
Koeficient variacije	0,35	0,23

V vzorcu je bilo zajetih 132 prodaj. Povprečna mesečna najemnina je bila 6,00 €/m², povprečna NTP pa 61 m². Stanovanja so imela NTP velikosti od 27 do 119 m². Koeficient variacije mesečnih najemnin v tem vzorcu je bil 0,23.

V nadaljevanju smo s pomočjo regresijske analize, v kateri je bila mesečna najemnina na enoto stanovanja odvisna, NTP stanovanja pa neodvisna spremenljivka, ugotavljali vpliv velikosti NTP na mesečno najemnino stanovanja na enoto. Predpostavljali smo, da se obravnavana stanovanja razlikujejo samo v NTP. Na grafikonu 46 je prikazana odvisnost mesečne najemnine stanovanja od NTP stanovanja z linearno regresijsko premico.



Grafikon 46: Regresijska premica vpliva velikosti neto tlorisne površine stanovanja na višino mesečne najemnine v katastrskih občinah Kranj in Rupa, 2015

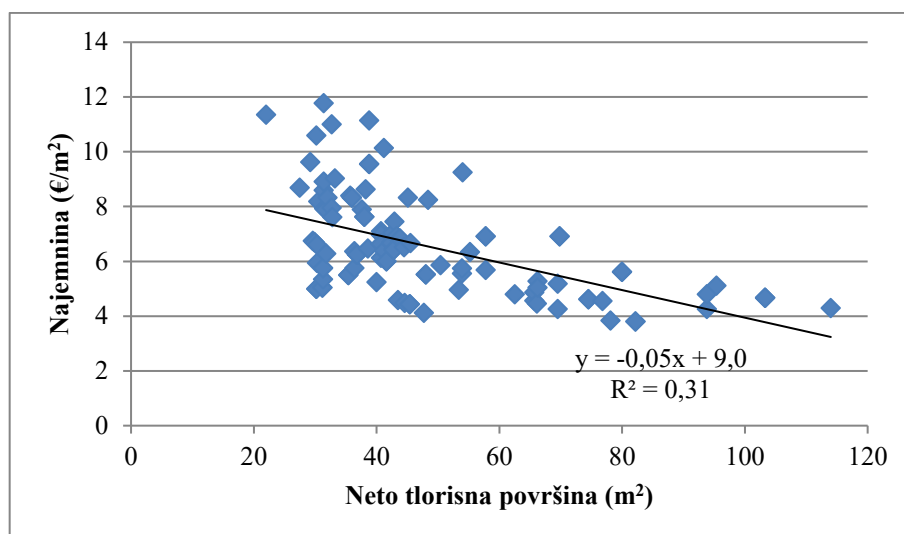
Determinacijski koeficient R^2 je 0,52, kar pomeni, da je z regresijsko premico pojasnjeno 52% variabilnosti najemnin na enoto površine, preostalih 48% variabilnosti najemnin s premico ni pojasnjenih (pomeni, da so odvisne od drugih dejavnikov). Iz grafikona 46 je razvidno, da povprečna mesečna najemnina stanovanja na enoto, z vsakim letom starosti pade za 0,046 €/m². Povprečna najemnina stanovanj je bila 6,00 €/m² kar pomeni, da 0,046 €/m² predstavlja 0,77 % povprečne najemnine na enoto.

Nato smo analizirali vpliv velikosti NTP stanovanja na mesečno najemnino stanovanj v €/m² še v katastrskih občinah Huje in Klanec – v naselju Planina.

Preglednica 73: Osnovne statistike za velikost neto tlorisne površine stanovanja in mesečno najemnino v €/m² v katastrskih občinah Huje in Klanec, 2015

Statistični podatek	Neto tlorisna površina	Mesečna najemnina
Število	113	113
Aritmetična sredina	48 m ²	6,55 €/m ²
Mediana	41 m ²	6,39 €/m ²
Standardna deviacija	20 m ²	1,77 €/m ²
Minimalna vrednost	22 m ²	3,81 €/m ²
Maksimalna vrednost	114 m ²	11,78 €/m ²
Koeficient variacije	0,41	0,27

V vzorcu je bilo zajetih 113 prodaj. Povprečna mesečna najemnina je bila 6,55 €/m², povprečna NTP pa 48 m². Stanovanja so imela NTP velikosti od 22 do 114 m². Koeficient variacije mesečnih najemnin v tem vzorcu je bil 0,27.

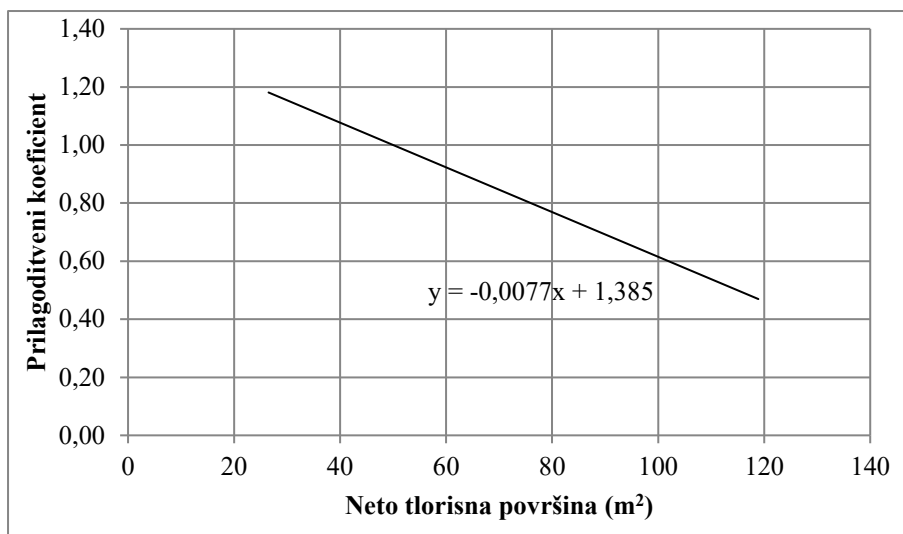


Grafikon 47: Regresijska premica vpliva velikosti neto tlorisne površine stanovanja na višino mesečne najemnine v katastrskih občinah Huje in Klanec

Determinacijski koeficient R^2 je 0,31, kar pomeni, da je z regresijsko premico pojasnjeno 31% variabilnosti najemnin na enoto površine, preostalih 69 % variabilnosti najemnin s premico ni pojasnjenih (pomeni, da so odvisne od drugih dejavnikov). Iz grafikona je razvidno, da povprečna mesečna najemnina stanovanja na enoto, z vsakim letom starosti pade za 0,05 €/m². Povprečna najemnina stanovanj je bila 6,55 €/m² kar pomeni, da 0,05 €/m² predstavlja 0,76 % povprečne mesečne najemnine na enoto.

Če primerjamo obe naselji lahko opazimo, da je vpliv velikosti NTP v obeh naseljih približno enak in v povprečju znaša 0,77% najemnine v €/m². Nato smo izračunali vpliv uporabili na vzorcu in izračunali, kakšna bi bila vrednost stanovanja velikega 50 m². To pomeni, da smo vrednost prilagodili na velikost NTP referenčnega stanovanja. Izračunali smo razmerje med vrednostjo referenčnega stanovanja in prodajno ceno stanovanja in s tem dobili prilagoditvene koeficiente za vpliv velikosti NTP površine stanovanja na mesečno najemnino stanovanja v €/m² (grafikon 48).

Enačbo prikazano na grafikonu 48 smo uporabili za izračun prilagoditvenih koeficientov. Če pod x vstavimo želeno NTP stanovanja v m², kot y izračunamo prilagoditvene koeficiente. V preglednici 74 so podani prilagoditveni koeficienti za izbrane velikosti NTP.



Grafikon 48: Odvisnost razmerja med mesečno najemnino referenčnega stanovanja in dejansko mesečno najemnino stanovanja od velikosti NTP v m²

Preglednica 74: Prilagoditveni koeficienti za velikosti neto tlorisne površine stanovanja na mesečno najemnino stanovanj

Neto tlorisna površina (m ²)	Prilagoditveni koeficienti
20	1,23
25	1,19
30	1,15
35	1,12
40	1,08
45	1,04
50	1,00
55	0,96
60	0,92
65	0,89
70	0,85
75	0,81
80	0,77
85	0,73
90	0,69

10.4 Vpliv starosti stavb na višino najemnine

Pri analizi starosti stavb na višino mesečne najemnine smo ugotovili, da le ta nima vpliva. Izvedli smo analizo s pomočjo linearne regresijske analize, pri kateri smo kot rezultat dobili determinacijski koeficient R^2 0,0033, kar pomeni, da smo pojasnili 0,33 % vseh rezultatov, preostalih 99,7 % mesečnih najemnin je odvisnih od drugih dejavnikov in z analizo niso pojasnjeni.

Glede na to lahko sklepamo, da starost stavb, v katerih se nahajajo najeta stanovanja, ne vpliva na višino najemnin. Na višino najemnin ima velikokrat največji vpliv dejansko stanje stanovanja, ki pa je nam neznani podatek.

10.5 Tržne smerne vrednosti za mesečne najemnine stanovanj

Po analizi vplivov na višino mesečnih najemnin stanovanj, smo morali za izračun smernih vrednosti mesečnih najemnin, najprej določiti referenčno nepremičnino. Referenčna nepremičnina predstavlja stanovanje z naslednjimi lastnostmi:

- referenčni datum 01.07.2015,
- velikost neto tlorisne površine 50 m²,
- stanovanje brez lastniške garaže.

Preglednica 75: Tržne smerne vrednosti mesečnih najemnin za stanovanja

Območje	Smerna vrednost v €
Huje Klanec	300 €/m ²
Kranj Rupa	300 €/m ²
okolica Kranja	250 €/m ²

10.6 Razprava o predlaganih mesečnih najemninah v Mestni občini Kranj

Mnenje strokovno usposobljenega ocenjevalca je, da so glede na dobljene rezultate, višine najemnin prenizke. Pri najemninah bi bilo bolj smiselno gledati sobnost in ne toliko na lokacijo ali na samo površino. Pri najemninah je velik problem pri točnosti uradno objavljenih podatkov. Zelo malo je pravilno prijavljenih, zato je težko narediti analizo, ki bi kazala realno stanje na nekem območju. Mogoče bi bilo bolj smiselno gledati oglase, kot pa dejanske podatke. Približna ocena bi bila, da se najemnine za garsonjere gibljejo od 250 – 300 €, za enosobna stanovanja od 300 – 350 €, za večja stanovanja pa od 350 – 450 €.

11 ZAKLJUČEK

V magistrski nalogi smo analizirali različne že izdelane analize trga nepremičnin. Ugotovili smo, kako trg nepremičnin vpliva na druge trge in kateri so dejavniki, ki vplivajo na vrednosti nepremičnin. Najpogostejše se med najpomembnejšimi dejavniki pojavljajo lokacija, kakovost stavb in prihodek prebivalcev.

Pregledali smo, kako je področje vrednotenja nepremičnin urejeno v ZRN in v RS. Ugotovili smo, da imajo v ZRN področje vrednotenja nepremičnin bolj urejeno. Najbolj se razlikujejo pri letnih poročilih o trgu nepremičnin, saj poročila v ZRN vsebujejo informacijske podlage, to so smerne vrednosti za določene nepremičnine. V RS letna poročila o trgu nepremičnin, ki jih izdaja GURS, vsebujejo le obseg prodaje nepremičnin, obseg prometa in nato za vsako regijo kratek opis dogajanja v prejšnjem letu in gibanje prodajnih cen nepremičnin. V ZRN je to poročilo veliko bolj natančno, saj je poročilo izdelano za vsako zvezno območje ločeno. Poročila v ZRN, ki vsebujejo informacijske podlage za posamično vrednotenje nepremičnin smo vzeli kot vzorec in poskusili tako analizo narediti za območje Mestne občine Kranj.

Izvedli smo analizo števila prodaj, obsega prometa, prodanih površin in prodajnih cen NSZ, kmetijskih in gozdni zemljišč, eno in dvostanovanjskih stavb ter stanovanj. Ugotovili smo, da je vpliv lokacije na vrednost NSZ prevladujoč in da se vrednosti po območju celotne občine precej spreminjajo.

Prodaja stanovanj obsega največji del trga in tukaj je mogoče pridobiti največ podatkov. Prodajne cene novozgrajenih stanovanj so od 1.700 do 2.000 €/m², do 10 let starih stanovanj od 1.500 do 1.700 €/m², kasneje pa starost stavb ni več tako zelo pomembna. Pomembna je lokacija in dejansko stanje stanovanja. Vrednost redno vzdrževanih stanovanj, starejših od 10 let je od 1.100 do 1.500 €/m².

Po izvedeni analizi smo ugotovili, kakšni so različni vplivi na vrednosti nepremičnin, kako vpliva lokacija, kako velikost in kakšni podatki so dosegljivi. S pomočjo teh informacijskih podlag je mogoče z metodo posredne primerjave oceniti tržno vrednost obravnavanih nepremičnin. Izhodišče predstavlja smerna tržna vrednost obravnavane nepremičnine, ki jo je potrebno še prilagoditi. Če na tržno vrednost vplivajo še drugi dejavniki, jih ocenjevalec smiselno vključi v oceno.

Podatki o nepremičninah v evidencah niso popolni. Največji problem je v tem, da lastniki sami pošiljajo podatke o nepremičninah in sporočajo novosti. Veliko lastnikov se temu izogiba, saj je na tak način nepremičnina nižje ovrednotena v sistemu množičnega vrednotenja GURS-a. To pa za lastnika pomeni plačilo nižjega davka na nepremičnine. Zato je treba biti zelo pazljiv pri izbiri podatkov. Dosegljive evidence niso popolnoma zanesljive. Dejansko stanje je možno ugotoviti samo z ogledom nepremičnine. Tudi zapisana prodajna cena je lahko vprašljiva. Najbolj nezanesljivi pa so vsekakor podatki o najemninah.

Dobljene rezultate magistrske naloge bi bilo dobro v prihodnosti preveriti z realiziranimi prodajami in jih, če bi bilo potrebno, tudi popraviti. Predvsem bi bilo potrebno dolgoročno spremljati vpliv lokacije

na cene obravnavanih nepremičnin in temu ustrezno predpostaviti večje število cenovno homogenih območij.

VIRI

Uporabljeni viri

Abelson, P., Joyeux, R., Milunovich, G., Chung, D., 2005. Explaining House Prices in Australia: 1970-2003, *The Economic Record*, 81:225, 96-103.

Adams, Z., Füss, R., 2010. Macroeconomic determinants of international housing markets, *Journal of Housing Economics*, 19, 38–50.

Aplikacija Cenilec.

(Pridobljeno 24. 11. , 8. 12. , 21. 12. 2016, 18. 1. 2017.)

Archer, R., W., Gatzlaff, D., H., Ling, D., C., (1996). Measuring the Importance of Location in House Price Appreciation, *Journal of Urban Economics* 40, 334-353.

Bonner Mietspiegel 2016.

http://www.bonn.de/umwelt_gesundheit_planen_bauen_wohnen/bauen_und_wohnen/mietspiegel/index.html?lang=de (Pridobljeno, 27. 9. 2017.)

Černe J., Temeljotov-Salaj A., Števančec D., 2012. Dejavniki sprememb slovenskega trga nepremičnin po vstopu v evropske integracije.

Egert, B., Mihajlek, D., 2007. Determinants of House Prices in Central and Eastern Europe, *Comparative Economic Studies* 49, 367–388.

Engelhardt, G., V., Poterba, J., M., 1991. House prices and demographic change Canadian evidence, *Regional Science and Urban Economics* 21, 539-546.

Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS), 2016. Kartografska podlaga.

Geodetska uprava Republike Slovenije (2011), Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2010. Ljubljana.

Geodetska uprava Republike Slovenije (2012), Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2011. Ljubljana.

Geodetska uprava Republike Slovenije (2013), Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2012. Ljubljana.

Geodetska uprava Republike Slovenije (2014), Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2013. Ljubljana.

Geodetska uprava Republike Slovenije (2015), Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014. Ljubljana.

Geodetska uprava Republike Slovenije (2016), Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2015. Ljubljana.

Goodman, A., 1988. An Econometric Model of Housing Price, Permanent Income, Tenure Choice, and Housing Demand, *Journal of Urban Economics* 23, 327-353.

Grundstücksmarktbericht 2016 Bundesstadt Bonn.

<http://www.gutachterausschuesse-online.de/> (Pridobljeno 17. 11. 2016.)

Grum, B., Temeljotov Salaj, A., 2010. Pričakovanja potencialnih pridobiteljev stanovanjskih nepremičninskih pravic v Republiki Sloveniji glede na njihov spol, starost, izobrazbo in zaposlenost, *Geodetski vestnik* 54/3: 501-516.

Harris, J., C., 1989. The Effect of Real Rates of Interest on Housing Prices, *Journal of Real Estate Finance and Economics* 2, 47-60.

Keskin, B., 2008. Hedonic Analysis of Price in the Istanbul Housing Market, *International Journal of Strategic Property Management* 12:2, 125-138.

Kiel, K., A., Zabel, J., E. (2008). Location, location, location: The 3L Approach to house price determination, *Journal of Housing Economics* 17, 175-190.

Linnemann, C. 2017. Question about real estate year reports. Message to:

gutachterausschuss@bonn.de. 27. 9. 2017. Osebna komunikacija.

Luttik, J., 2000. The value of trees, water and open space as reflected by house prices in the Netherlands, *Landscape and Urban Planning* 48, 161-167.

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV).

Milič, M., 2013. Isto stanovanje, dve vrednosti. Razlika 16 tisočakov!, *Moje finance*, junij 2013.

<https://mojefinance.finance.si/8342539> (Pridobljeno 7. 6. 2017.)

Miller, N. G., Sklarz M. A., 1986. A note on leading indicators of housing market price trends, *The Journal of Real Estate Research*, 1:1, 99-109.

Mitrović, D., 2015. Razumevanje ocenjevanja vrednosti nepremičnin v Sloveniji, Geodetski vestnik 59/3: 593-608.

Noland, C. W., 1979. Assessing hedonic indexes for housing, The Journal of Financial and Quantitative Analysis, 14:4, 783-800.

Občina Kranj. 2016.

<http://www.kranj.si/> (Pridobljeno 24. 11. 2016.)

Prostor. 2017.

<http://www.e-prostor.gov.si/> (Pridobljeno od 24. 11. 2016 do 16. 2. 2017.)

Reichert A., K., 1990. The Impact of Interest Rates, Income, and Employment upon Regional Housing Prices, Journal of Real Estate Finance and Economics, 3, 373-391.

Romih, M., Bojnec, Š., 2008. Višina in oblikovanje cen rabljenih stanovanj v Sloveniji, Management 3 (2): 165-184.

Soot, M., Weitkamp, A., Alkhatib, H., Dorndorf, A., Jeschke, A., 2016. Analysis on Different Market Data for Real Estate Valuation – Investigations on German Real Estate Market, FIG Working Week.

spletna stran mesta Bonn.

<http://www.gars.nrw.de/ga-bonn/> (Pridobljeno 10. 12. 2016.)

Statistični urad Republike Slovenije.

<http://www.stat.si/> (Pridobljeno 24. 11. 2016.)

Šubic Kovač, M., 2014. Vrednotenje nepremičnin, Univerza v Ljubljani, Institut za komunalno gospodarstvo.

Šubic Kovač, M., 2013. Spremembe na področju vrednotenja nepremičnin v Zvezni Republiki Nemčiji. Vestnik za sodne izvedence in cenilce, letnik 2013/IV, št. 21: 12-21.

Šubic Kovač, M., 2013. Spremembe na področju vrednotenja nepremičnin v Zvezni Republiki Nemčiji – Uredba o ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Vestnik za sodne izvedence in cenilce, letnik 2013/IX, št. 22: 19-30.

Šubic Kovač, M., Rakar, A., 2008. Informacijske podlage za posamično vrednotenje nepremičnin, Geodetski vestnik 52/2008-4: 696-705.

Tušek, T., 2007. Uporabnost podatkov o nepremičninah za analizo trga in posamično vrednotenje nepremičnin. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Yau, Y., (2011). Ali celovita sanacija vpliva na spremembo cen stanovanj? Študija primera v predelu Mongkok v Hongongu, Urbani Izziv, 22:2, 25-33.

Ostali viri

Evidenca trga nepremičnin.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 10. 4. 2017.)

Gradbeni zakonik.

<https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug> (Pridobljeno 27. 3. 2017.)

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland.

<http://www.gutachterausschuesse-online.de/> (Pridobljeno 10. 12. 2016.)

<https://de.wikipedia.org/wiki/Gutachterausschuss> (Pridobljeno 10. 12. 2016.)

Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov. Uradni list RS, št. 68/12 in 51/13 z dne 7.9.2012 in 14.6.2013.

Stvarnopravni zakonik (SPZ). Uradni list RS, št. 87/02 z dne 17. 10. 2002.

Šumrada, R., 2002. Pravni problemi in prostorski podatki, Geodetski vestnik 46/2002: 29-40.

Uredba o temeljih ocenjevanja prometne vrednosti nepremičnin.

<https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv/BJNR063900010.html> (Pridobljeno 27. 3. 2017.)

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). Uradni list RS, št. 47/06 z dne 9. 5. 2006.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN). Uradni list RS, št. 50/06 z dne 16. 5. 2006.

Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ). Uradni list RS, št. 44/97 z dne 24. 7. 1997.

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). Uradni list RS, št. 58/03 z dne 18. 6. 2003.