

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



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

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

To je izvorna različica zaključnega dela.

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

Hudej, P., 2014. Analiza posplošene tržne vrednosti zemljišč v savinjski statistični regiji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 30 str.

Datum arhiviranja:02-10-2014

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



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

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

This is original version of final thesis.

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

Hudej, P., 2014. Analiza posplošene tržne vrednosti zemljišč v savinjski statistični regiji. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 30 pp.

Archiving Date: 02-10-2014

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



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

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

Kandidat:

PETER HUDEJ

**ANALIZA POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI
ZEMLJIŠČ V SAVINJSKI STATISTIČNI REGIJI**

Diplomska naloga št.: 63/OG-MO

**ANALYSIS OF THE LAND GENERAL MARKET
VALUES IN THE SAVINJA STATISTICAL REGION**

Graduation thesis No.: 63/OG-MO

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

doc. dr. Tomo Cerovšek

Somentor:

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 18. 09. 2014

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

Ta stran je namenoma prazna.

IZJAVE

Podpisani Peter Hudej izjavljam, da sem avtor diplomskega dela z naslovom »Analiza posplošene tržne vrednosti zemljišč s savinjski statistični regiji«.

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Lepa Njiva, 1. 9. 2014

Peter Hudej

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 332.62(497.4)(043.2)
Avtor: Peter Hudej
Mentor: izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Somentor: asist. mag. Matija Polajnar
Naslov: Analiza posplošene tržne vrednosti zemljišč s savinjski statistični regiji
Tip dokumenta: diplomska naloga – VŠŠ
Obseg in oprema: 30 str., 10 pregl., 14 sl., 9 pril.
Ključne besede: oglaševana cena, prodajna cena, posplošena tržna vrednost, zemljišče

Izvleček

V diplomski nalogi so analizirane cene zemljišč na območju savinjske statistične regije. Analiza je izvedena na podlagi podatkov o oglaševanih in prodajnih cenah gozdnih, kmetijskih in stavbnih zemljišč. Vsa prodana zemljišča imajo kot posledico množičnega vrednotenja nepremičnin, ki ga izvaja geodetska uprava Republike Slovenije (GURS), pripisano tudi posplošeno tržno vrednost. Obravnavano območje je analizirano najprej kot celota. Z namenom podrobne analize obravnavanih cen ter posplošene tržne vrednosti zemljišč je dodana analiza na nivoju lokalnih skupnosti. Rezultati analize razlik med oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč kažejo, da so oglaševane cene v vseh primerih višje od prodajnih. Rezultati analize razlik med prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi zemljišč kažejo, da so posplošene tržne vrednosti nižje od prodajnih cen. Na podlagi rezultatov je ugotovljeno, da so med oglaševano ceno, prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo največje razlike pri stavbnih zemljiščih, najmanjše se kažejo pri gozdnih zemljiščih. V splošnem velja za vse tri razvojne stopnje zemljišč ugotovitev, da so najvišje oglaševane cene, sledijo prodajne cene in nato posplošene tržne vrednosti.

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332.62(497.4)(043.2)
Author: Peter Hudej
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.
Cosupervisor: Assist. Matija Polajnar, M. Sc.
Title: Analysis of the land general market values in the Savinja statistical region
Document type: Graduation Thesis – Higher professional studies
Scope and tools: 30 p., 10 tab., 14 fig., 9 ann.
Keywords: advertised prices, selling prices, general market value, land

Abstract

This diploma thesis analyses land prices in the Savinja statistical region. The analysis is performed on the basis of data including advertised and selling prices of wooded areas as well as agricultural and building land. All selling prices also comprise a general market value determined by means of the real estate mass appraisal conducted by the Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia (GURS). In the beginning, the treated region is analysed as a whole. To perform a detailed analysis of the relevant land prices and general market values, an analysis at the level of the local communities is also included. The analysis of the discrepancy between advertised and selling prices shows that advertised prices are in all cases higher than the selling ones. However, the analysis of the discrepancy between selling prices and general market values reveals that general market values are lower than relevant selling prices. On the basis of the results, it was established that there exist the biggest discrepancy between advertised prices, selling prices and general market values in the sphere of building land, and the smallest in the one of wooded areas. In general, it can be concluded for all three land development degrees that the highest prices are the advertised ones, followed by selling prices and general market values.

Ta stran je namenoma prazna.

ZAHVALA

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

Zahvaljujem se tudi svoji družini in sorodnikom za vso podporo v času študija in pri izdelavi diplomske naloge ter kolegom s fakultete za timsko delo med študijem.

Ta stran je namenoma prazna.

KAZALO VEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OPREDELITEV OSNOVNIH POJMOV, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, METODA DELA	2
2.1	Namen diplomske naloge.....	2
2.2	Opredelitev osnovnih pojmov.....	2
2.3	Obravnvano območje.....	3
2.4	Čas obravnave in viri podatkov.....	5
2.5	Metoda dela.....	5
2.5.1	Oglaševane cene zemljišč.....	5
2.5.2	Prodajne cene zemljišč.....	6
3	ANALIZA OGLAŠEVANIH CEN ZEMLJIŠČ V SAVINJSKI STATISTIČNI REGIJI V OBDOBJU OD 1.3.2014 DO 31.3.2014	9
3.1	Analiza oglaševanih gozdnih zemljišč v savinjski statistični regiji v obdobju od 1.3.2014 do 31.3.2014.....	9
3.2	Analiza oglaševanih kmetijskih zemljišč v savinjski statistični regiji v obdobju od 1.3.2014 do 31.3.2014.....	10
3.3	Analiza oglaševanih stavbnih zemljišč v savinjski statistični regiji v obdobju od 1.3.2014 do 31.3.2014.....	12
4	ANALIZA PRODAJNIH CEN GOZDNIH, KMETIJSKIH IN STAVBNIH ZEMLJIŠČ V SAVINJSKI STATISTIČNI REGIJI V LETU 2013	14
4.1	Analiza prodajnih cen gozdnih zemljišč v savinjski statistični regiji v letu 2013.....	14
4.2	Analiza prodajnih cen kmetijskih zemljišč v savinjski statistični regiji v letu 2013.....	15
4.3	Analiza prodajnih cen stavbnih zemljišč v savinjski statistični regiji v letu 2013.....	17

5	ANALIZA POSPLOŠENIH TRŽNIH VREDNOSTI PRODANIH ZEMLJIŠČ V SAVINJSKI STATISTIČNI REGIJI ZA LETO 2013	19
5.1	Analiza posplošenih tržnih vrednosti prodanih gozdnih zemljišč v savinjski statistični regiji za leto 2013.....	19
5.2	Analiza posplošenih tržnih vrednosti prodanih kmetijskih zemljišč v savinjski statistični regiji za leto 2013.....	20
5.3	Analiza posplošenih tržnih vrednosti prodanih stavbnih zemljišč v savinjski statistični regiji za leto 2013.....	22
6	PODROBNEJŠA ANALIZA PRODAJNIH CEN GOZDNIH, KMETIJSKIH IN STAVBNIH ZEMLJIŠČ V LOKALNIH SKUPNOSTIH SAVINJSKE STATISTIČNE REGIJE V LETU 2013	23
6.1	Analiza prodajnih cen gozdnih zemljišč, razporejenih po lokalnih skupnostih v savinjski statistični regiji v letu 2013.....	23
6.2	Analiza prodajnih cen kmetijskih zemljišč, razporejenih po lokalnih skupnostih v savinjski statistični regiji v letu 2013.....	24
6.3	Analiza prodajnih cen stavbnih zemljišč, razporejenih po lokalnih skupnostih v savinjski statistični regiji v letu 2013.....	25
7	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	27
	VIRI	29

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Osnovne statistike o površini, ceni in ceni na enoto oglaševanih gozdnih zemljišč v savinjski statistični regiji za obdobje med 1.3.2014 in 31.3.2014.....	9
Preglednica 2:	Osnovne statistike o površini, ceni in ceni na enoto oglaševanih kmetijskih zemljišč v savinjski statistični regiji za obdobje med 1.3.2014 in 31.3.2014.....	10
Preglednica 3:	Osnovne statistike o površini, ceni in ceni na enoto oglaševanih stavbnih zemljišč v savinjski statistični regiji za obdobje med 1.3.2014 in 31.3.2014.....	12
Preglednica 4:	Osnovne statistike o površini, ceni in ceni na enoto prodajnih gozdnih zemljišč v savinjski statistični regiji v letu 2013.....	14
Preglednica 5:	Osnovne statistike o površini, ceni in ceni na enoto prodajnih kmetijskih zemljišč v savinjski statistični regiji v letu 2013.....	16
Preglednica 6:	Osnovne statistike o površini, ceni in ceni na enoto prodajnih stavbnih zemljišč v savinjski statistični regiji v letu 2013.....	17
Preglednica 7:	Osnovne statistike o površini, posplošeni tržni vrednosti in posplošeni tržni vrednosti na enoto za gozdna zemljišča prodana v savinjski statistični regiji v letu 2013.....	19
Preglednica 8:	Osnovne statistike o površini, posplošeni tržni vrednosti in posplošeni tržni vrednosti na enoto za kmetijska zemljišča prodana v savinjski statistični regiji v letu 2013.....	20
Preglednica 9:	Osnovne statistike o površini, posplošeni tržni vrednosti in posplošeni tržni vrednosti na enoto za stavbna zemljišča prodana v savinjski statistični regiji v letu 2013.....	22
Preglednica 10:	Primerjava med povprečnimi oglaševanimi, prodajnimi in posplošenimi tržnimi vrednostmi na enoto gozdnih, kmetijskih in stavbnih zemljišč v savinjski statistični regiji v letu 2013.....	27

Ta stran je namenoma prazna

KAZALO SLIK

Slika 1:	Položaj savinjske statistične regije v Sloveniji	3
Slika 2:	Položaj občin in mestnih občin v savinjski statistični regiji	4
Slika 3:	Frekvenčna porazdelitev oglaševanih cen gozdnih zemljišč na enoto v €/m ² ..	10
Slika 4:	Frekvenčna porazdelitev oglaševanih cen stavbnih zemljišč na enoto v €/m ² ..	11
Slika 5:	Frekvenčna porazdelitev oglaševanih cen stavbnih zemljišč na enoto v €/m ² ..	12
Slika 6:	Frekvenčna porazdelitev prodajnih cen gozdnih zemljišč na enoto v €/m ² ..	15
Slika 7:	Frekvenčna porazdelitev prodajnih cen kmetijskih zemljišč na enoto v €/m ² ..	16
Slika 8:	Frekvenčna porazdelitev prodajnih cen stavbnih zemljišč na enoto v €/m ²	18
Slik 9:	Frekvenčna porazdelitev posplošenih tržnih vrednosti gozdnih zemljišč na enoto v €/m ²	20
Slika 10:	Frekvenčna porazdelitev posplošenih tržnih vrednosti kmetijskih zemljišč na enoto v €/m ²	21
Slika 11:	Frekvenčna porazdelitev posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč na enoto v €/m ²	23
Slika 12:	Kartografski prikaz prodanih cen gozdnih zemljišč na enoto v vseh 33 lokalnih skupnostih v savinjski statistični regiji v letu 2013.....	24
Slika 13:	Kartografski prikaz prodanih cen kmetijskih zemljišč na enoto v vseh 33 lokalnih skupnostih v savinjski statistični regiji v letu 2013.....	25
Slika 14:	Kartografski prikaz prodanih cen stavbnih zemljišč na enoto v vseh 33 lokalnih skupnostih v savinjski statistični regiji v letu 2013.....	26

Ta stran je namenoma prazna

SEZNAM PRILOG

Priloga A: Podatki o oglaševanih gozdnih zemljiščih v savinjski statistični regiji za obdobje med 1.3.2014 in 31.3.2014

Priloga B: Podatki o oglaševanih kmetijskih zemljiščih v savinjski statistični regiji za obdobje med 1.3.2014 in 31.3.2014

Priloga C: Podatki o oglaševanih stavbnih zemljiščih v savinjski statistični regiji za obdobje med 1.3.2014 in 31.3.2014

Priloga D: Podatki o pogodbenih cenah in posplošenih tržnih vrednosti prodanih gozdnih zemljiščih v savinjski statistični regiji v letu 2013

Priloga E: Podatki o pogodbenih cenah in posplošenih tržnih vrednosti prodanih kmetijskih zemljiščih v savinjski statistični regiji v letu 2013

Priloga F: Podatki o pogodbenih cenah in posplošenih tržnih vrednosti prodanih stavbnih zemljiščih v savinjski statistični regiji v letu 2013

Priloga G: Podatki o pogodbenih cenah prodanih gozdnih zemljišč v savinjski statistični regiji razdeljene po lokalnih skupnostih v letu 2013

Priloga H: Podatki o pogodbenih cenah prodanih kmetijskih zemljišč v savinjski statistični regiji razdeljene po lokalnih skupnostih v letu 2013

Priloga I: Podatki o pogodbenih cenah prodanih stavbnih zemljišč v savinjski statistični regiji razdeljene po lokalnih skupnostih v letu 2013

Ta stran je namenoma prazna

1 UVOD

Človeštvo je bilo že v svojih začetkih odvisno od Zemljinega površja. Sprva je služilo kot prostor za kmetijske dejavnosti, kasneje so se začele razvijati nekmetijske dejavnosti, kot so postavitve bivališč, komunalnih objektov, transportnih poti in podobno.

Zemljišče je naravna danost, ni ga mogoče reproducirati, mogoče ga je le omejeno spreminjati, izboljševati oziroma žal tudi poslabševati. Zemljišče je konstanta, ki v celotnem družbenem razvoju vse bolj pridobiva na pomenu. Glede na uporabo oziroma namembnost zemljišč delimo zemljišča na kmetijska, gozdna in stavbna zemljišča. Stavbna zemljišča so lahko zazidana ali nezazidana. Za zazidano stavbno zemljišče se šteje zemljišče, na katerem stoji objekt ali zemljišče, ki je potrebno za njegovo rabo. Nezazidano stavbno zemljišče je zemljišče, na katerem ni zgrajen nobeden objekt ali na njem stoji zgolj začasen (pomožen) objekt. Razvoj zemljišča od kmetijskega do stavbnega se pogosto predstavlja v naslednjih stopnjah (primer Zvezne Republike Nemčije) (Klemenčič, 1997):

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

Trg nepremičnin je heterogen in nepopoln. Predstavlja stičišče, kjer se srečujejo ponudniki in kupci nepremičnin, kateri so zainteresirani za izmenjavo nepremičnine. Tekom pogajanj, se dogovarjajo o ceni zemljišča, ki je odvisna od površine, oblike, dejanske rabe in ostalih dejavnikov. Dejstvo je, da je vsaka nepremičnina edinstvena že zaradi same lokacije. Na območjih večjega povpraševanja se to odraža v višjih cenah zemljišč.

Predmet obravnave te diplomske naloge so gozdna, kmetijska in stavbna zemljišča v savinjski statistični regiji. Vsako razvojno stopnjo zemljišča bomo analizirali na podlagi oglaševanih cen, prodajnih cen in posplošenih tržnih vrednosti.

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

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je analizirati razlike med oglaševanimi cenami, prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi za gozdna, kmetijska in stavbna zemljišča v savinjski statistični regiji.

2.2 Opredelitev osnovnih pojmov

Kmetijsko zemljišče je zemljišče, ki je primerno za kmetijsko pridelavo in je s prostorskimi akti lokalnih skupnosti razvrščeno v območje trajno varovanih kmetijskih zemljišč in območje ostalih kmetijskih zemljišč. Med kmetijska zemljišča spadajo tudi vsa zemljišča, ki so s prostorskimi akti lokalnih skupnosti določena za nekmetijsko namensko rabo, vendar jih glede na evidenco dejanske rabe uvrščamo med njive, vrtove, travniške površine, trajne nasade ali druge kmetijske površine (Zakon o kmetijskih zemljiščih uradno prečiščeno besedilo, Uradni list RS, št. 71/2011).

Gozdna zemljišče je zemljišče, ki je poraslo z gozdnim drevjem v obliki sestoja, ki lahko doseže višino najmanj 5 metrov in ima površino najmanj 0.25 hektara. Med gozdna zemljišča spadajo tudi zemljišča v zaraščanju, ki so večja od 0.25 hektarja in se zadnjih 20 let niso uporabljala v kmetijske namene. V gozdna zemljišča ne spada posamično gozdno drevje, skupine gozdnega drevja na površini do 0.25 hektarja, drevoredi, parki in plantaže gozdnega drevja (Zakona o gozdovih, Uradni list RS, št. 110/2007).

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

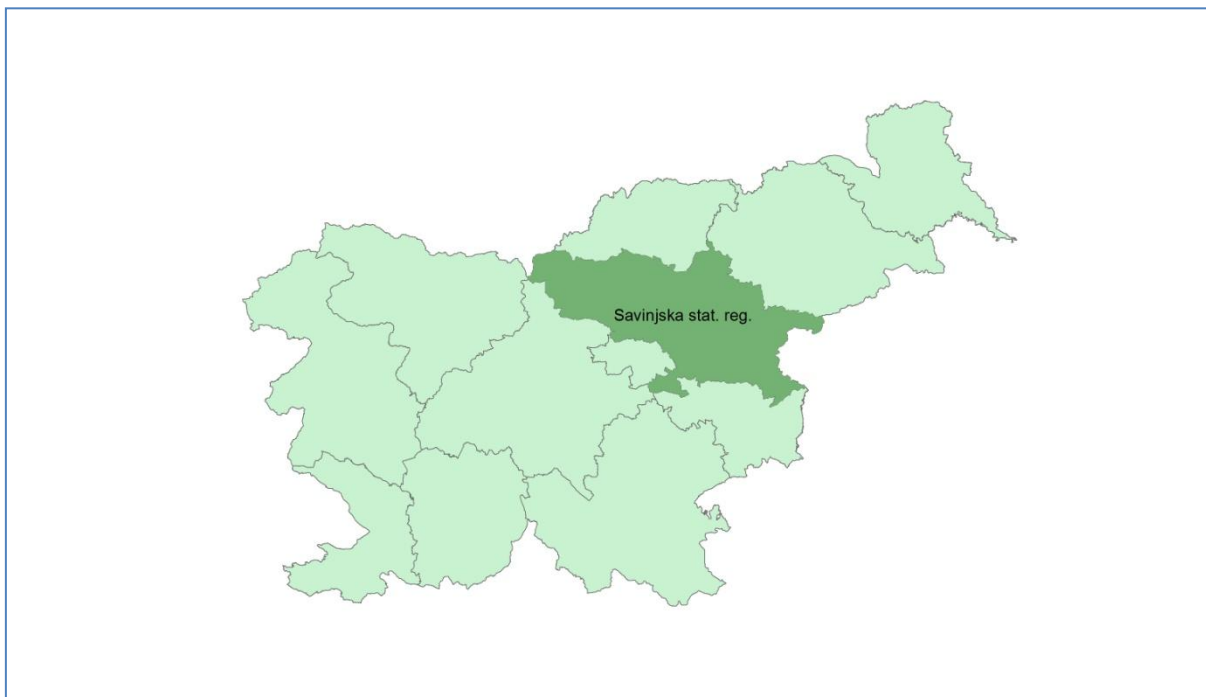
Zemljišče za gradnjo (kot ga poimenuje GURS) je zaokroženo zemljišče na območju stavbnih zemljišč, ki ga lahko sestavlja parcela, del parcele, več parcel ali več delov parcel. Zemljišča za gradnjo stavb so stavbna zemljišča, določena v občinskem prostorskem načrtu, oziroma zemljišča na katerih je gradnja stavb dejansko možna oziroma dopustna in jih določi občina (Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb, Uradni list RS, št. 66/2013).

Cena nepremičnine predstavlja količino denarja ali ekvivalenta, ki je bil v preteklosti potrošen za nakup podobne nepremičnine (Šubic Kovač, 2013).

2.3 Obravnavano območje

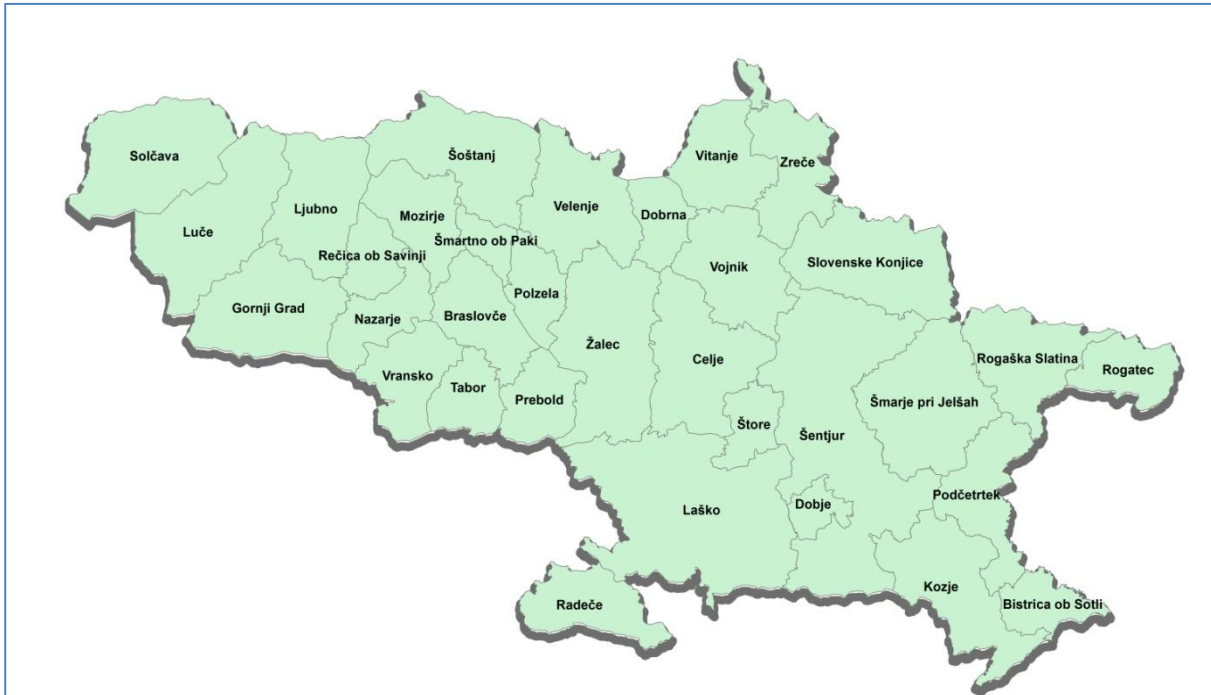
Savinjska statistična regija je ena od 12 statističnih regij v Sloveniji. Po velikosti je s 2.384 km² tretja največja regija v Republiki Sloveniji. Večji sta le osrednjeslovenska statistična regija s 2.555 km² in regija jugovzhodna Slovenija s 2.675 km² (Statistični urad Republike Slovenije, 2014).

Lega savinjske statistične regije je prikazana z naslednjo sliko (slika 1).



Slika 1: Položaj savinjske statistične regije v Sloveniji (vir podatkov: Geodetska uprava RS)

Savinjska statistična regija je ena najbolj geografsko raznolikih regij v Sloveniji. Na severozahodu meji z Avstrijo, na jugovzhodu regije pa s Hrvaško. Glavna značilnost je gosta poraščenost severnega dela s kvalitetno gozdno biomaso, osrednji rodovitni del, ki je primeren za poljedelstvo in hmeljarstvo ter južni gričevnat del regije, ki je primeren predvsem za živinorejo in vinarstvo. V regiji leži 33 lokalnih skupnosti, od tega 31 občin in dve mestni občini. Občine, ki se nahajajo v regiji so: Bistrica ob Sotli, Braslovče, Celje, Dobje, Dobrna, Gornji Grad, Kozje, Laško, Ljubno, Luče, Mozirje, Nazarje, Podčetrtek, Polzela, Prebold, Radeče, Rečica ob Savinji, Rogaška Slatina, Rogatec, Slovenske Konjice, Solčava, Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Šmartno ob Paki, Šoštanj, Štore, Tabor, Velenje, Vitanje, Vojnik, Vransko, Zreče, Žalec. Regija obsega dve urbani središči, Velenje in Celje, ki spadata med mestne občine. Celje na eni strani, ki je s svojo lego pridobilo veliko industrije, in Velenje na drugi strani, ki je z nahajališčem lignita ustvarilo delavna mesta v premogovniku Velenje in Termoelektrarni Šoštanj (Statistični urad Republike Slovenije, 2014).



Slika 2: Položaj občin in mestnih občin v savinjski statistični regiji (vir podatkov: Geodetska uprava RS)

V savinjski statistični regiji je na dan 31.12.2013 prebivalo 260.479 prebivalcev. To predstavlja 12,65 % vseh prebivalcev Slovenije, kjer je na dan 31.12.2013 prebivalo 2.059.114 prebivalcev. Po gostoti prebivalstva se savinjska statistična regija s 109,3 prebivalci na kvadratni kilometer nahaja nad povprečjem Slovenije, ki je 101,6 prebivalcev na kvadratni kilometer. V prvem polletju leta 2014 je v regiji živelo 130.054 moških in 129.799 žensk. V savinjski statistični regiji se število prebivalcev povečuje, kar nam kaže tudi pozitiven naravni prirast, ki znaša 0,8 prebivalca na 1000 prebivalcev, kar je nižje od prirasta v Sloveniji, ki znaša 1,3 prebivalca na 1000 prebivalcev. Podatki za leto 2012 kažejo, da je regionalna bruto dodana vrednost najvišja v predelovalni dejavnosti (28,7 %), sledi trgovina, gostinstvo in promet z 20%. Zelo mali delež bruto dodane vrednosti si je zaslužilo kmetijstvo, gozdarstvo in ribištvo, in sicer le 3,3 %. To je posledica predvsem tega, da na tem območju ni nobene večje lesno predelovalne industrije, ki bi osnovno lesno biomaso predelovala in jo prodajala z dodano vrednostjo naprej (Statistični urad Republike Slovenije, 2014).

2.4 Čas obravnave in viri podatkov

Oglaševane cene obravnavanih zemljišč sem zbral marca 2014 s spletne strani Nepremičnine.net.

Prodajne cene kmetijskih, gozdnih in stavbnih zemljišč sem zbral za obdobje od januarja do decembra 2013 iz Evidence trga nepremičnin. Posplošene tržne vrednosti kmetijskih, gozdnih in stavbnih zemljišč se nanašajo na dan 1.1.2013 in so pridobljene iz Registra nepremičnin.

2.5 Metoda dela

Delo sem pričel z razdelitvijo podatkov o zemljiščih na dva dela, in sicer oglaševane in prodajne cene zemljišč.

2.5.1 Oglaševane cene zemljišč

Najprej sem zbral podatke o oglaševanih cenah zemljišč v savinjski statistični regiji. Podatke sem zbiral v obdobju od 1.3.2014 do 31.3.2014. Razdelil sem jih v tri skupine, in sicer: gozdna, kmetijska in stavbna zemljišča. V skupini stavbnih zemljišč so zajeta vsa zemljišča na razvojnih stopnjah, od komunalno neopremljenega, komunalno opremljenega zemljišča, do stavbnega zemljišča z izdanim gradbenim dovoljenjem. Podatke o oglaševanih zemljiščih sem pridobil na spletni strani Nepremičnine.net. V tem obdobju je bilo za gozdna, kmetijska in stavbna zemljišča 278 aktivnih oglasov. Oglase sem pregledal ter izpisal podatke o prodajni površini, ceni, namembnosti, dejanski rabi in lokaciji zemljišč. Pridobljene oglase sem prečistil po določenih izločitvenih kriterijih.

Gozdna zemljišča: Izločil sem vse oglase, kjer je oglaševana cena na enoto presegala 5 €/m². Mejo 5 €/m² sem določil z logično preverbo podatkov. Ugotovil sem, da od razumljivih vrednosti odstopajo gozdna zemljišča v Lokovici (8,4 €/m²), Bočni (13,0 €/m²) in na Rogli (24,3 €/m²). Oglaševano zemljišče na Rogli pričakovano višjo ceno na enoto pripisuje dobri turistični lokaciji in dejstvu, da bo v prihodnje tu mogoče spremeniti namembnost zemljišča. V nadaljnji obravnavi je tako ostalo 9 oglasov z namenom prodaje gozdnega zemljišča.

Kmetijska zemljišča: Izločil sem vse oglase, kjer je oglaševana cena na enoto presegla 10 €/m². Mejo 10 €/m² sem določil z logično preverbo podatkov. Ugotovil sem, da od razumljivih vrednosti odstopa oglaševano kmetijsko zemljišče iz Babne gore (15€/m²). V nadaljnji obravnavi je tako ostalo 21 oglasov.

Stavbna zemljišča: Izločil sem vse oglase, kjer je oglaševana cena na enoto presegla 75 €/m². Po tem kriteriju sem izločil 50 oglasov, ki se prodajajo za višjo ceno na enoto. Oglaševane cene stavbnih zemljišč sem omejil zaradi velikega razkoraka oglaševanih cen v primerjavi z prodajnimi cenami, ki so bistveno nižje. V nadaljnji obravnavi je tako ostalo 194 oglasov.

Z navedenimi omejitvami sem oglase skrčil iz začetnih 278 na končnih 224 oglasov. Oglase sem v nadaljevanju analiziral z osnovnimi statističnimi metodami, ki so opisane v nadaljevanju.

2.5.2 Prodajne cene zemljišč

Najprej sem zbral podatke o prodanih zemljiščih v savinjski statistični regiji v letu 2013. Razvrstil sem jih v kmetijska, gozdna in stavbna zemljišča. Ker je območje obravnave veliko in obsega 33 lokalnih skupnosti, od tega 31 občin in 2 mestni občini, je podatkov o prodajah veliko. Skupaj sem pridobil kar 741 prodaj, kjer se je poleg drugih zemljišč prodalo vsaj eno gozdno zemljišče, 1.165 prodaj, kjer se je poleg drugih zemljišč v prodaji prodalo vsaj eno kmetijsko zemljišče in 683 prodaj, kjer se je poleg drugih zemljišč v prodaji prodalo vsaj eno stavbno zemljišče. Pridobljene podatke je bilo v nadaljevanju potrebno prečistiti, saj se je ob poizvedbi v primeru, da se je v prodaji prodalo po eno stavbno, kmetijsko in gozdno zemljišče, takšna prodaja vpisala v vsako od teh treh kategorij. Ob pregledu podatkov sem najprej izločili vse prodaje, v katerih se je prodajal le solastniški delež zemljišča. Prodaja solastniškega deleža je po navadi vezana na prodajo sorodnikom oziroma je cena na enoto tovrstne prodaje vselej nižja. Ob preverbi podatkov sem tako izbrisal 114 prodaj z gozdnimi zemljišči, 111 prodaj s kmetijskimi zemljišči in 38 prodaj, kjer se je prodalo stavbno zemljišče. Tako mi je ostalo 600 prodaj z gozdnimi zemljišči, 1.054 prodaj s kmetijskimi zemljišči in 645 prodaj, kjer se je prodalo stavbno zemljišče. Ker se je v večini primerov v eni prodaji prodalo zemljišče, ki ga je sestavljalo več zemljiščih parcel skupaj, sem v nadaljnji obravnavi združil površine teh zemljiških parcel in jim pripisal pogodbeno ceno, ki jo je plačal kupec celotnega zemljišča. Pri združevanju podatkov sem uporabil nove izločitvene kriterije.

Gozdna zemljišča: Izločil sem vse prodaje, kjer se je poleg gozdnega zemljišča prodalo stavbno zemljišče, katerega površina je presegla 5 % celotne površine zemljišč prodanih v prodaji. To omejitev sem uvedel zaradi bistvene razlike med ceno m² stavbnega zemljišča in ceno m² gozdnega zemljišča. Izločil sem prodaje, kjer se poleg gozdnega zemljišča prodalo kmetijsko zemljišče, katerega površina je presegla 25 % celotne površine. To omejitev sem uvedel, zaradi razlik med cenami na enoto med gozdnimi in kmetijskimi zemljišči. Od prvotno obravnavanih 600 prodanih zemljiških parcel mi je po uvedbi omejitev ostalo le 108 gozdnih zemljišč. To je posledica dejstva, da se je v eni prodaji prodalo tudi do 20 zemljiščih parcel, ki sem jih sedaj združil v eno gozdno zemljišče, ki je bilo prodano v okviru ene prodaje.

Kmetijska zemljišča: Izločil sem vse prodaje s kmetijskimi zemljišči, kjer se je poleg kmetijskega zemljišča prodalo tudi stavbno zemljišče, katerega površina je preseгла 5 % celotne površine zemljišč prodanih v prodaji. To omejitev sem uvedel zaradi bistvene razlike med ceno na m² stavbnega zemljišča in ceno m² kmetijskega zemljišča. Izločil sem tudi prodaje, kjer se poleg kmetijskega zemljišča prodalo gozdno zemljišče katerega površina je preseгла 25 % celotne površine. To omejitev sem uvedel, zaradi razlik med cenami na enoto med gozdnimi in kmetijskimi zemljišči. Od prvotno obravnavanih 1.054 prodanih zemljiških parcel, je po uvedbi omejitev ostalo 206 ustreznih kmetijskih zemljišč. Tudi v tem primeru, se je v eni prodaji prodalo tudi do 30 zemljiških parcel, ki sem jih sedaj združil v eno kmetijsko zemljišče, ki je bilo prodano v okviru ene nepremičninske prodaje.

Stavbna zemljišča: Izločil sem vse prodaje, kjer se je poleg stavbnega zemljišča prodalo kmetijsko ali gozdno zemljišče, katerega površina je preseгла 10 % celotne površine zemljišč prodanih v prodaji. To omejitev sem uvedel zaradi bistvene razlike med ceno m² stavbnega zemljišča in cenama m² gozdnega in kmetijskega zemljišča. S to omejitvijo sem dosegel, da je vpliv kmetijskega in gozdnega zemljišča na izhodiščno ceno stavbnega zemljišča ne vpliva bistveno. Omejitev je postavljena tudi zaradi dejstva, da si vsak ob nakupu parcele za gradnjo poleg nje želi del kmetijske ali gozdne parcele, ki je cenejša in jo uporablja kot urejeno okolico bodoče hiše. Ker sem v analizi odločili, da bomo obravnavali stavbna zemljišča, na katerih je dejansko možno zgraditi objekt, sem pri stavbnih zemljiščih postavili še eden izločitveni kriterij, in sicer izločil sem vse prodaje, kjer se je prodalo zemljišče manjše od 100 m². Menim, da zemljišča manjših površin niso namenjena gradnji stanovanjskih hiš, ampak so se prodale večinoma lokalnim skupnostim za namene širitve cest in izgradnje pločnikov. Prav tako cena na enoto v tovrstni prodaji ne odraža dejanskega stanja na trgu nepremičnin pri prodajah stavbnih zemljišč namenjenim izgradnji stanovanjskih hiš. Od prvotno obravnavanih 645 prodanih zemljiških parcel je po uvedbi omejitev ostalo 112 ustreznih zemljišč.

Podatke o oglaševanih cenah, prodajnih cenah in posplošenih tržnih vrednostih sem analiziral z uporabo opisne statistike, in sicer sem izračunal aritmetično sredino, mediano, standardno deviacijo, najmanjšo in največjo vrednost ter koeficient variacije (Turk, 2012).

Aritmetična sredina ali povprečje (M) je mera srednje vrednosti, ki je najpogosteje uporabljena vrednost. Aritmetično sredino ali povprečje izračunamo tako, da seštejemo vse vrednosti spremenljivk in jih delimo z številom podatkov.

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

Mediana (Me) je druga mera srednje vrednosti in nujno leži sredi posameznih vrednosti. Tako je polovica vrednosti spremenljivk večjo vrednost in polovica spremenljivk manjšo vrednosti od mediane.

Standardna deviacija (SD) je merilo za variabilnost posameznih vrednosti okoli povprečja. Imenujemo jo tudi standardni odklon. Standardna deviacija nam pove, kako so podatki razpršeni okrog povprečja. Višja kot je vrednost standardnega odklona večjo razpršenost imamo v obravnavanem vzorcu. Želimo si čim manjše vrednost saj to pomeni, da so vrednosti blizu povprečja in so si zelo podobne.

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

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

Najmanjša vrednost ali minimum je vrednost, ki je znotraj spremenljivk najmanjša in predstavlja spodnjo mejo.

Največja vrednost ali maksimum je vrednost, ki je znotraj spremenljivk največja in predstavlja zgornjo mejo.

Koeficient variacije (KV) prikazuje razpršenost vrednost spremenljivk okoli povprečja. Koeficient variacije izračunamo, kot razmerje med standardnim odklonom in povprečjem istega vzorca (Turk, 2012).

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

Izsledke analiz sem predstavil v preglednicah in frekvenčnih diagramih.

Analizo razlik med cenami na enoto (€/m²) sem dodatno podkrepil z ločeno analizo po vseh 33 lokalnih skupnostih v regiji. Izračunal sem povprečno prodajno površino zemljišč in povprečno ceno zemljišč na enoto za vsako od lokalnih skupnosti, in sicer za vse tri vrste zemljišč (kmetijska, gozdna, stavbna). Rezultati so prikazani v obliki kartografskega prikaza, kjer so občine s podobno prodajno ceno zemljišč na enoto obarvane z enako barvo.

3 ANALIZA OGLAŠEVANIH CEN ZEMLJIŠČ V SAVINJSKI STATISTIČNI REGIJI V OBDOBJU OD 1.3.2014 DO 31.3.2014

Oglaševane cene zemljišč so vrednosti, za katere so lastniki pripravljene prodati svoje nepremičnine. Lastniki, so se v večini primerov pripravljene o oglaševani ceni nepremičnine še pogajati, saj izhodiščno oglaševano ceno postavijo nad končno oglaševano ceno oziroma pričakovano prodajno ceno zemljišča. Vrednost zemljišča je odvisna tudi od razmer na trgu in povpraševanju. Če se lastniku mudi s prodajo nepremičnine in na trgu ni pretiranega povpraševanja, bo lastnik primoran prodati nepremičnino po nižji ceni. Oglaševana cena zemljišča je odvisna tudi od razvitosti in dostopnosti zemljišča.

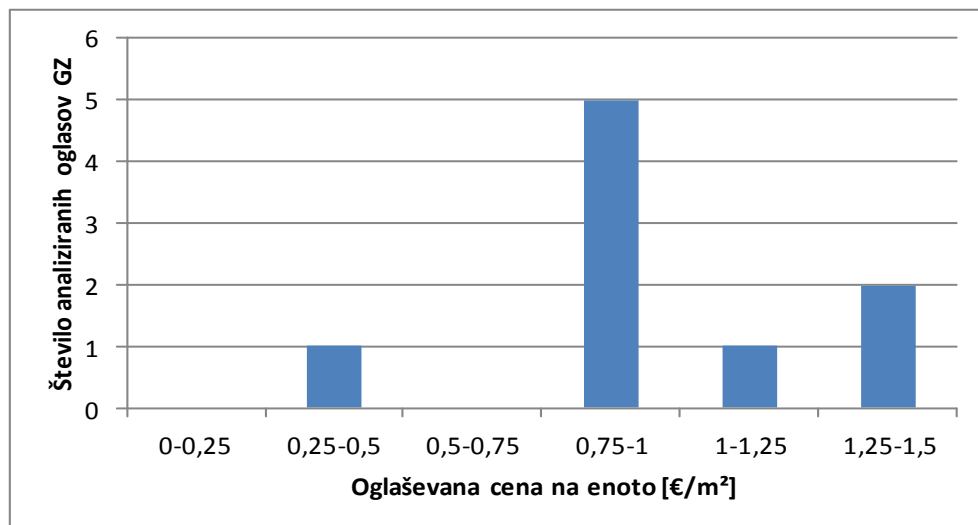
3.1 Analiza oglaševanih gozdnih zemljišč v savinjski statistični regiji v obdobju od 1.3.2014 do 31.3.2014

V savinjski statistični regiji se je med 1.3.2014 in 31.3.2014 prodajalo 9 gozdnih zemljišč. Zbrane podatke o lokaciji, površini, ceni in ceni na enoto sem zbral v Excelovi preglednici (priloga A). Osnovni statistični podatki so predstavljeni v preglednici 1.

Preglednica 1: Osnovne statistike o površini, ceni in ceni na enoto oglaševanih gozdnih zemljišč v savinjski statistični regiji za obdobje med 1.3.2014 in 31.3.2014

	Površina zemljišč	Cena zemljišč	Cena na enoto zemljišč
Število primerov	9	9	9
Povprečje	25.592 m ²	21.444 €	0,92 €/m ²
Mediana	17.739 m ²	15.000 €	0,88 €/m ²
Standardna deviacija	20.285 m ²	18.696 €	0,32 €/m ²
Najmanjša vrednost	2.505 m ²	3.500 €	0,27 €/m ²
Največja vrednost	61.951 m ²	64.000 €	1,40 €/m ²
Koeficient variacije	0,79	0,87	0,35

V analizi je bilo zajetih 9 gozdnih zemljišč z območja savinjske statistične regije. Povprečna površina oglaševanega zemljišča znaša 25.592 m², povprečna cena 21.444 € in povprečna cena na enoto 0,92€/m². Najmanjša površina zemljišča znaša 2.505 m², največja pa 61.951 m². Najcenejše oglaševano zemljišče se prodaja za 3.500 €, najdražje pa za 64.000 €. Najvišja cena na enoto znaša 1,40 €/m², najnižja cena na enoto 0,27 €/m².



Slika 3: Frekvenčna porazdelitev oglaševanih cen gozdnih zemljišč na enoto v €/m²

Diagram frekvenčne porazdelitve nam prikazuje, da se največ oglaševanih cen nahaja v razredu med 0,75 €/m² in 1 €/m², in sicer 5 oglasov. Ostali razredi imajo skupaj 4 oglase. V razredu med 0,5 €/m² in 0,75 €/m² se ni uvrstil nobeden od oglasov. V razredu med 0,25 €/m² in 0,5 €/m² se je uvrstil en sam oglas iz katastrske občine Plazovje. Sklepam lahko, da je zemljišče v Plazovju gozd z manj kvalitetno biomaso v težje dostopnem terenu, saj prodajalec zanj želi iztržiti le 0,3 €/m².

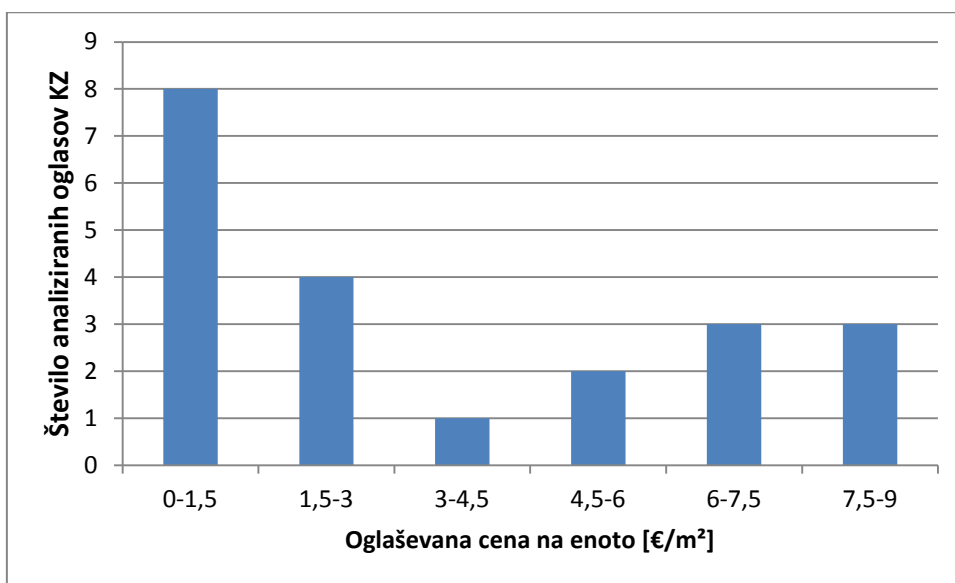
3.2 Analiza oglaševanih kmetijskih zemljišč v savinjski statistični regiji v obdobju od 1.3.2014 do 31.3.2014

V savinjski statistični regiji se je med 1.3.2014 in 31.3.2014 prodajalo 21 kmetijskih zemljišč. Zbrane podatke o lokaciji, površini, ceni in ceni na enoto sem zbral v Excelovi preglednici, ki se nahaja v prilogi B. Osnovni statistični podatki so predstavljeni v preglednici 2.

Preglednica 2: Osnovne statistike o površini, ceni in ceni na enoto oglaševanih kmetijskih zemljišč v savinjski statistični regiji za obdobje med 1.3.2014 in 31.3.2014

	Površina zemljišč	Cena zemljišč	Cena na enoto zemljišč
Število primerov	21	21	21
Povprečje	8.689 m²	27.984 €	3,42 €/m²
Mediana	6.330 m²	13.000 €	2,54 €/m²
Standardna deviacija	7.543 m²	35.095 €	2,84 €/m²
Najmanjša vrednost	1.007 m²	2.900 €	0,24 €/m²
Največja vrednost	25.000 m²	140.000 €	8,19 €/m²
Koeficient variacije	0,87	1,25	0,83

V analizi je bilo zajetih 21 kmetijskih zemljišč z območja savinjske statistične regije. Povprečna površina oglaševanega zemljišča znaša 8.689 m², povprečna cena 27.984 € in povprečna cena na enoto 3,42 €/m². Najcenejše oglaševano zemljišče se prodaja za 2.900 €, najdražje pa za 140.000 €. Najmanjša površina zemljišča znaša 1.007 m², največja pa 25.000 m². Najvišja cena na enoto znaša 8,19 €/m², najnižja cena na enoto 0,24 €/m². Največji koeficient variacije je pri cenah zemljišč (1,25) najmanjši pri cenah na enoto površine (0,83). cenah zemljišč.



Slika 4: Frekvenčna porazdelitev oglaševanih cen kmetijskih zemljišč na enoto v €/m²

Diagram frekvenčne porazdelitve nam prikazuje, da se največ oglaševanih cen kmetijskih zemljišč nahaja v razredu do 1,5 €/m², in sicer 8 oglasov. Sledijo 4 oglasi, ki se nahajajo v razredu med 1,5 €/m² in 3 €/m². V območje med 3 €/m² in 4,5 €/m² se je uvrstil samo en oglas. Frekvenčna porazdelitev kaže, da gre za en modus (mesto zgostitve), in sicer v razredu do 1,5 €/m².

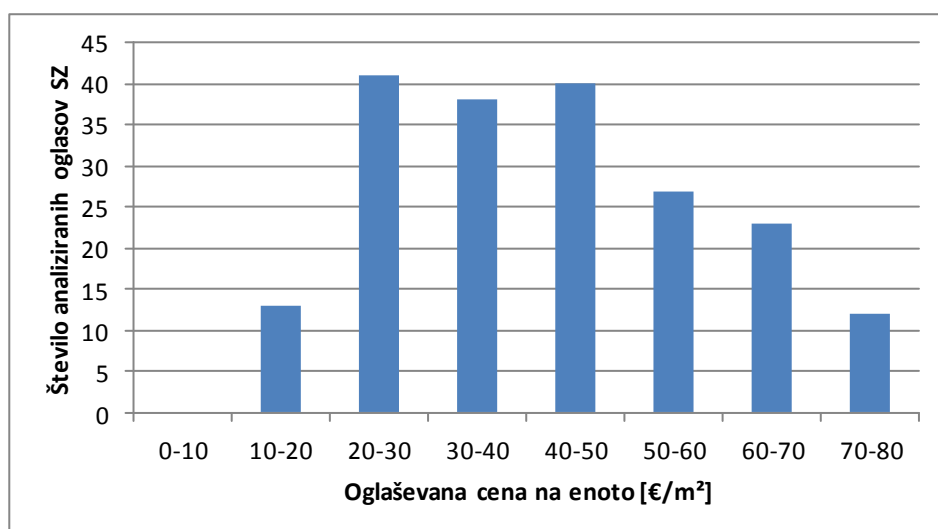
3.3 Analiza oglaševanih stavbnih zemljišč v savinjski statistični regiji v obdobju od 1.3.2014 do 31.3.2014

V savinjski statistični regiji sem med 1.3.2014 in 31.3.2014 zbral 194 oglaševanih stavbnih zemljišč. Zbrane podatke o lokaciji, površini, ceni in ceni na enoto sem zbral v Excelovi preglednici (priloga C). Podatke sem analiziral in izpisal osnovne statistike ter jih predstavil v preglednici 3.

Preglednica 3: Osnovne statistike o površini, ceni in ceni na enoto oglaševanih stavbnih zemljišč v savinjski statistični regiji za obdobje med 1.3.2014 in 31.3.2014

	Površina zemljišč	Cena zemljišč	Cena na enoto zemljišč
Število primerov	194	194	194
Povprečje	1.425 m ²	58.024 €	42,15 €/m ²
Mediana	953 m ²	39.750 €	40,79 €/m ²
Standardna deviacija	1.786 m ²	87.903 €	16,55 €/m ²
Najmanjša vrednost	247 m ²	12.000 €	12,00 €/m ²
Največja vrednost	15.000 m ²	975.000 €	75,09 €/m ²
Koeficient variacije	1,25	1,51	0,39

V analizi je bilo zajetih 194 oglasov stavbnih zemljišč z območja savinjske statistične regije. Povprečna površina oglaševanega stavbnega zemljišča znaša 1.425 m², povprečna cena 58.024 € in povprečna cena na enoto 42,15 €/m². Najmanjša površina zemljišča znaša 247 m², največja pa 15.000 m². Najdražje oglaševano zemljišče se prodaja za 975.000 €, najcenejše za 140.000 €. Najvišja cena na enoto znaša 75,09 €/m² za 799 m² veliko parcelo v Arnačah, najnižja 12,00 €/m² za 2.600 m² veliko stavbno zemljišče v Belovem. Največji koeficient variacije je pri cenah zemljišč 1,51 najnižji pri ceni na enoto 0,39.



Slika 5: Frekvenčna porazdelitev oglaševanih cen stavbnih zemljišč na enoto v €/m²

Diagram frekvenčne porazdelitve nam prikazuje, da se večina oglaševanih cen nahaja v razredu med 20 €/m² in 50 €/m² in sicer 119 oglasov. Frekvenčna porazdelitev kaže, da gre v tem primeru za dva modusa (mesti zgostitve) in sicer v razredu med 20 €/m² in 30 €/m² ter v razredu med 40 €/m² in 50 €/m². Po vsej verjetnosti se najdražje oglaševano stavbno zemljišče iz Arnač, ki se prodaja za 75,09 €/m² ne bo prodal za tako visoko ceno.

S temi analizami sem obdelal področje oglaševanih cen gozdnih, kmetijskih in stavbnih zemljišč. V nadaljevanju bom izvedel analizo prodajnih cen zemljišč in analiza posplošenih tržnih vrednosti prodanih zemljišč v savinjski statistični regiji. V zaključnih ugotovitvah bom pridobljene izsledke o oglaševanih, prodajnih in posplošenih tržnih vrednostih posameznih zemljišč združil in skupno ponovno obdelal.

4 ANALIZA PRODAJNIH CEN GOZDNIH, KMETIJSKIH IN STAVBNIH ZEMLJIŠČ V SAVINJSKI STATISTIČNI REGIJI V LETU 2013

Prodajne cene zemljišč najbolj povzemajo dogajanje na trgu nepremičnim. V teh primerih razpolagamo s prodajami, ki so se v preteklosti dejansko zgodile. Tako sta se o ceni, za katero se je prodala nepremičnina, strinjala tako kupec kot prodajalec, saj v nasprotnem primeru do prodaje ne bi prišlo. Podatki o prodajah so relevantni le v primerih, ko kupec in prodajalec nista v sorodstvenih odnosih, ne gre za prodajo med dvema povezanima pravnima osebama ali ko se prodaja zgodi med dvema povezanima fizičnima osebama. V primerih, ko so udeleženci v prodaji kakor koli sorodstveno povezani ali če se prodaja zemljišče družinskim članom, je cena na enoto lahko nižja. Če, fizična oseba prodaja pravni osebi ali največkrat lokalni skupnosti, pa so glede na nujnost prodaje cene na kvadratni meter višje. Te vplive sem z pomočjo izključitvenih kriterijev in logične preverbe izločil iz nadaljnje obravnave, kar sem podrobno opisal v metodah dela.

4.1 Analiza prodajnih cen gozdnih zemljišč v savinjski statistični regiji v letu 2013

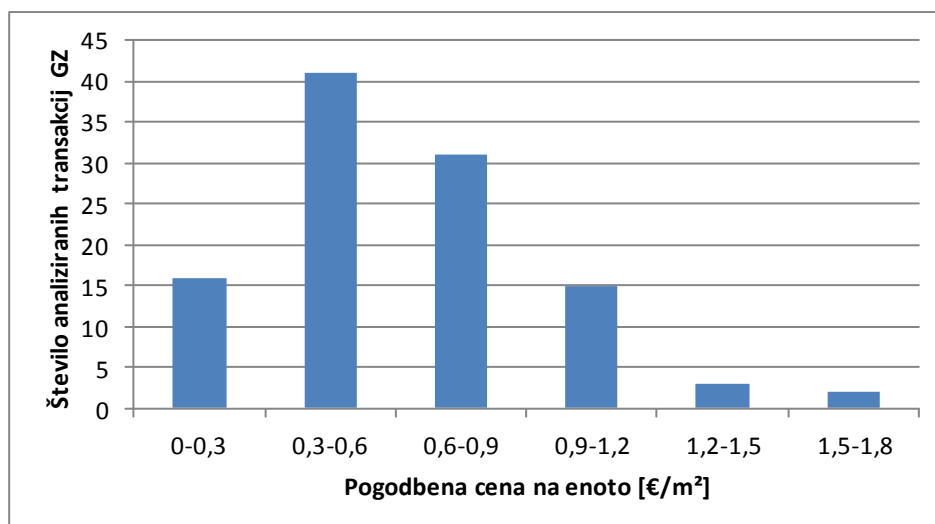
Ob izvozu podatkov o prodanih gozdnih zemljiščih iz evidence trga nepremičnin sem pridobil 142 prodaj, v katerih se je prodajalo gozdno zemljišče. Ob izločitvi prodaj, ki niso ustrezale opisanemu kriteriju v metodi dela (2.5.2), mi je ostalo 108 prodaj. Podatke sem uredil v Excelovi preglednici, ki je priložena v prilogah (priloga D) in izračunal osnovne statistike. Izsledke analizi sem predstavil v preglednici 4.

Preglednica 4: Osnovne statistike o površini, ceni in ceni na enoto prodajnih gozdnih zemljišč v savinjski statistični regiji v letu 2013

	Površina zemljišč	Cena zemljišč	Cena zemljišč na enoto
Število primerov	108	108	108
Povprečje	13.887 m ²	7.962 €	0,64 €/m ²
Mediana	9.103 m ²	5.600 €	0,57€/m ²
Standardna deviacija	14.797 m ²	7.969 €	0,30€/m ²
Najmanjša vrednost	92 m ²	80 €	0,14€/m ²
Največja vrednost	69.060 m ²	38.500 €	1,56€/m ²
Koeficient variacije	1,07	1,00	0,46

V analizi je bilo zajetih 108 gozdnih zemljišč z območja savinjske statistične regije. Povprečna površina oglaševanega zemljišča znaša 13.887 m², največja prodana površina 69.060 m², najmanjša 92 m². Povprečna cena zemljišča znaša 7.984 €, najcenejše zemljišče se je prodalo za 80 €, najdražje za 38.500 €. Povprečna cena na enoto prodanega gozdnega zemljišča znaša 3,42 €/m², najnižja 0,14€/m²,

najvišja 1,56€/m². Največji koeficient variacije je pri površini zemljišč, in sicer 1,07, kar pomeni, da so najbolj razpršeni prav podatki o površini. Sledi koeficient variacije pri ceni zemljišč 1,00 in koeficient cen zemljišč na enoto 0,46. Kljub temu, da sta koeficienta pri površini in ceni zemljišča večja, se to ne odraža pri ceni na enoto površine.



Slika 6: Frekvenčna porazdelitev prodajnih cen gozdnih zemljišč na enoto v €/m²

Diagram frekvenčne porazdelitve nam prikazuje, da se večina prodajnih cen gozdnega zemljišča nahaja v razredu med 0,3 €/m² in 0,6 €/m², in sicer 41 prodaj. Frekvenčna razdelitev kaže, da gre v tem primeru za en sam modus (mesto zgostitve), in sicer v razredu med 0,3 €/m² in 0,6 €/m². Večina oglasov ima tako pogodbeno ceno na enoto do 1,2 €/m², to ceno na enoto presega le 5 prodaj, ki so se prodale po nadpovprečno visoki ceni na enoto.

4.2 Analiza prodajnih cen kmetijskih zemljišč v savinjski statistični regiji v letu 2013

Ob izvozu podatkov o prodanih kmetijskih zemljiščih iz evidence trga nepremičnin sem pridobil 304 prodaj, ki so vsebovale kmetijsko zemljišče. Ob izločitvi prodaj, ki niso ustrezale opisanemu kriteriju v metodi dela (2.5.2), je ostalo 206 prodaj. Podatke sem uredil v Excelovi preglednici, ki je priložena v prilogah (priloga E) in izračunal osnovne statistike. Izsledki analize kmetijskih zemljišč v savinjski statistični regiji so predstavljeni v preglednici 5.

Preglednica 5: Osnovne statistike o površini, ceni in ceni na enoto prodajnih kmetijskih zemljišč v savinjski statistični regiji v letu 2013

	Površina zemljišč	Cena zemljišč	Cena zemljišč na enoto
Število primerov	206	206	206
Povprečje	5.531 m ²	6.654 €	1,76 €/m ²
Mediana	2.580 m ²	4.000 €	1,22€/m ²
Standardna deviacija	8.622 m ²	9.266 €	1,23€/m ²
Najmanjša vrednost	31 m ²	37 €	0,23€/m ²
Največja vrednost	70.264 m ²	72.000 €	5,39€/m ²
Koeficient variacije	1,56	1,39	0,70

V analizi je bilo zajetih 206 kmetijskih zemljišč z območja savinjske statistične regije. Povprečna površina oglaševanega zemljišča znaša 5.531 m², največja prodana površina 70.264 m², najmanjša 31 m². Koeficient variacije pri površini zemljišč znaša 1,56 in je relativno visok, kar je bilo pričakovati, saj se prodajajo zemljišča različnih velikosti. Povprečna cena zemljišča znaša 6.654 €, najcenejše kmetijsko zemljišče se je prodalo za 37 €, najdražje za 72.000 €. Koeficient variacije znaša 1,39 in je odraz večje razlike med najvišjo in najnižjo vrednostjo površine zemljišča. Povprečna cena na enoto prodanega kmetijskega zemljišča znaša 1,76 €/m², najnižja 0,23 €/m², najvišja 5,39 €/m². Koeficient variacije cen zemljišč na enoto je razmeroma nizek (0,7).

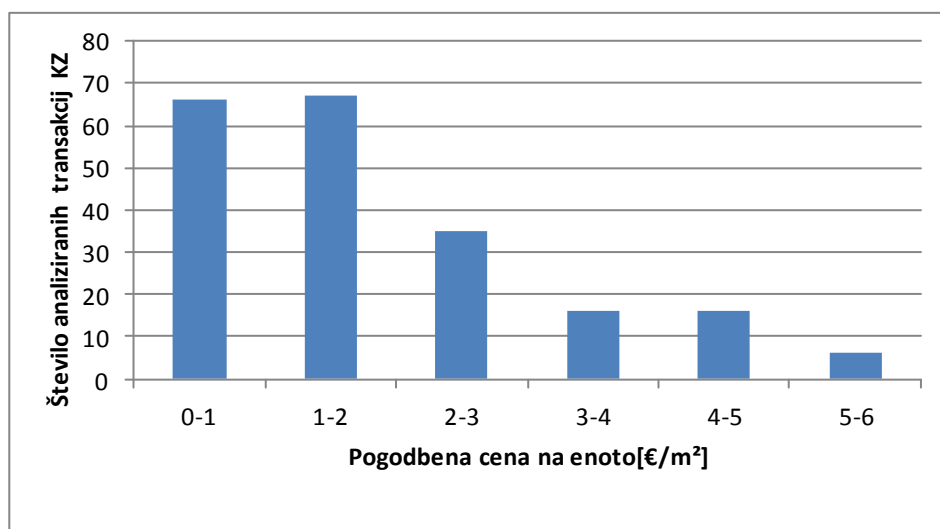
Slika 7: Frekvenčna porazdelitev prodajnih cen kmetijskih zemljišč na enoto v €/m²

Diagram frekvenčne porazdelitve nam prikazuje, da se večina prodajnih cen stavbnega zemljišča nahaja v razredu do 2 €/m² in sicer 133 prodaj. V razredu med 2 €/m² in 3 €/m² se nahaja 35 prodaj. V razredu med 3 €/m² in 6 €/m² se nahaja preostalih 38 prodaj. Raznolikost cen na enoto lahko pripisem dejstvu, da imajo kmetijska zemljišča različen potencial. Zaradi razgibanosti terena v savinjski statistični regiji, kjer je večina hribovskih in gričevnatih kmetijskih zemljišč in manj ravninskih, je bil

večji raztros cen na enoto tudi pričakovan. Tako sklepamo, da so zemljišča s prodajno ceno v razredu do 3 €/m² verjetno manj rodovitna in v bolj hribovitem svetu. Zemljišča z večjim potencialom pridelave pa zavzemajo cene nad 3 €/m².

4.3 Analiza prodajnih cen stavbnih zemljišč v savinjski statistični regiji v letu 2013

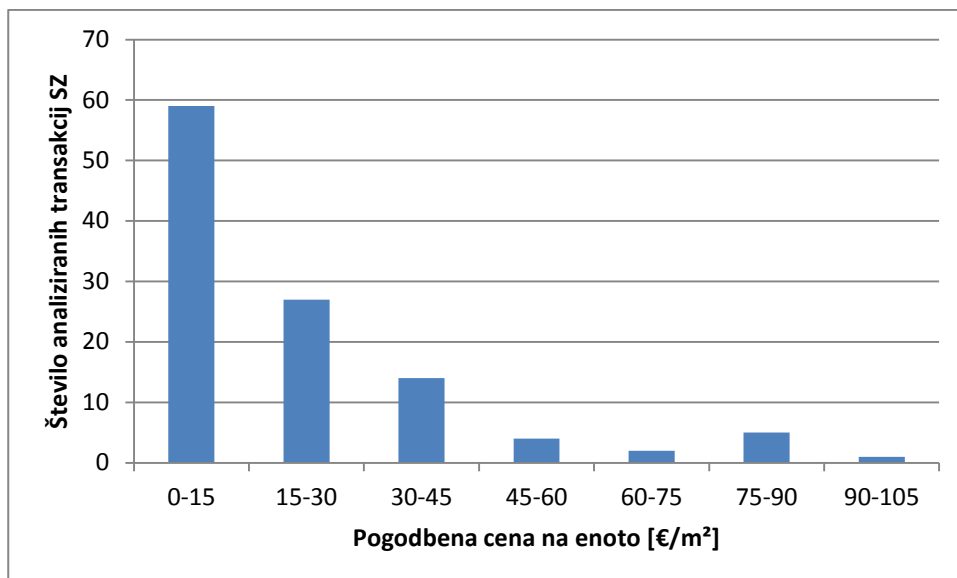
Ob izvozu podatkov o prodanih stavbnih zemljiščih iz evidence trga nepremičnin sem pridobil 267 prodaj stavbnih zemljišč na območju savinjske statistične regije. Ob izločitvi prodaj, ki niso ustrezale opisanemu kriteriju v metodi dela (2.5.2), je ostalo 113 prodaj s stavbnimi zemljišči. Izločitvenim kriterijem ni ustrezalo kar 154 prodaj. V večini primerov se je poleg stavbnega zemljišča prodajalo še večji delež kmetijskega ali gozdnega zemljišča. Z omejitvijo najmanjše površine stavbnega zemljišča na 100 m² sem izločili vsa stavbna zemljišča, ki niso namenjena gradnji stanovanjskih hiš, ampak jih je na primer kupila občina za razširitev cest in izgradnje pločnikov.

Podatke sem uredil v Excelovi preglednici, ki je priložena v prilogah (priloga F), in izračunal osnovne statistike. Izsledki analize stavbnih zemljišč so predstavljeni v preglednici 6.

Preglednica 6: Osnovne statistike o površini, ceni in ceni na enoto prodajnih stavbnih zemljišč v savinjski statistični regiji v letu 2013

	Površina zemljišča	Cena zemljišča	Cena zemljišča na enoto
Število primerov	112	112	112
Povprečje	656 m ²	14.656 €	20,32 €/m ²
Mediana	572 m ²	5.700 €	13,00 €/m ²
Standardna deviacija	537 m ²	20.051 €	21,20 €/m ²
Najmanjša vrednost	104 m ²	128 €	0,93 €/m ²
Največja vrednost	2.552 m ²	130.000 €	92,88 €/m ²
Koeficient variacije	0,82	1,37	1,04

V analizo je bilo zajetih 112 stavbnih zemljišč z območja savinjske statistične regije. Povprečna površina oglaševanega zemljišča znaša 656 m², kar zadošča za izgradnjo povprečne enodružinske hiše. Največja prodana površina zemljišča znaša 2.552 m², najmanjša 104 m². Povprečna cena zemljišča znaša 14.656 €, najcenejše zemljišče se je prodalo za 128 €, najdražje za 130.000 €. Povprečna cena na enoto prodanega stavbnega zemljišča znaša 20,32 €/m², najnižja 0,39 €/m², najvišja 92,88 €/m². Največji koeficient variacije je pri ceni zemljišč, in sicer 1,37 kar pomeni, da so najbolj razpršeni prav podatki o ceni. Sledi koeficient variacije pri ceni na enoto 1,04 in nato koeficient cen zemljišč 0,82. Iz analize je razvidno, da sem z omejitvijo površine na minimalno 100 m² dosegel, da je koeficient variacije pri površini najnižji.



Slika 8: Frekvenčna porazdelitev prodajnih cen stavbnih zemljišč na enoto v €/m²

Diagram frekvenčne porazdelitve nam prikazuje, da se večina prodajnih cen stavbnih zemljišč v savinjski statistični regiji nahaja v razredu do 15 €/m², in sicer 59 prodaj. V razredu med 15 €/m² in 30 €/m² se nahaja 27 prodaj. V preostalih razredih se skupaj nahaja 26 prodaj. Kot kaže graf, se nad 45 €/m² proda zelo malo zemljišč, vendar sem analiziral prodajne cene, ki so se v letu 2013 dejansko izvedle, zaradi tega sem prodaje z višjo ceno na enoto površine pustil v analizi. V primerjavi s posplošenimi tržnimi vrednostmi in oglaševanimi cenami, bom kasneje ugotovil, če sem tovrstne prodaje upravičeno upošteval.

Z opravljeno analizo prodanih stavbnih zemljišč sem obdelal področje prodajnih cen v savinjski statistični regiji. Za savinjsko statistično regijo imam sedaj analizirane podatke o oglaševanih cenah in prodajnih cenah za gozdna, kmetijska in stavbna zemljišča. V nadaljevanju bom izvedel še analizo posplošenih tržnih vrednosti prodanih zemljišč v savinjski statistični regiji v letu 2013. Ob končani analizi posplošenih tržnih vrednosti bom imel vse potrebne podatke za skupno analizo gozdnih, kmetijskih in stavbnih zemljišč glede na oglaševane, prodajne in posplošene tržne vrednosti zemljišč.

5 ANALIZA POSPLOŠENIH TRŽNIH VREDNOSTI PRODANIH ZEMLJIŠČ V SAVINJSKI STATISTIČNI REGIJI ZA LETO 2013

Posplošena tržna vrednost je določena s pomočjo množičnega vrednotenja nepremičnin. Na podlagi manjšega števila podatkov in razmer na trgu nepremičnin se ocenijo kriteriji za vrednotenje nepremičnin. Na podlagi teh kriterijev, se na točno določen datum, ocenijo vse nepremičnine, ki so na primer predmet obdavčenja. Kriterije in ocene posplošenih tržnih vrednosti pripravi GURS. Takšna ocena tržne vrednosti je slabši približek dejanski tržni vrednosti nepremičnine (Šubic Kovač, 2013).

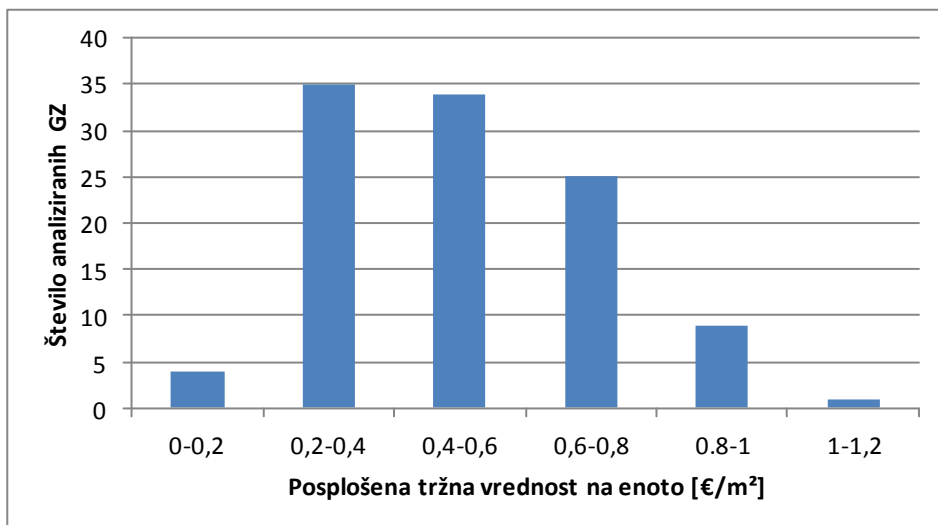
5.1 Analiza posplošenih tržnih vrednosti prodanih gozdnih zemljišč v savinjski statistični regiji za leto 2013

Pri analizi posplošenih tržnih vrednosti prodanih gozdnih zemljišč v savinjski statistični regiji sem za podatke zbrane v prilogi D izračunal nekaj osnovnih statistik. Izračunal sem povprečje, mediano, standardno deviacijo in koeficient variacije ter poiskal največjo in najmanjšo vrednost. Rezultati so prikazani v preglednici 7

Preglednica 7: Osnovne statistike o površini, posplošeni tržni vrednosti in posplošeni tržni vrednosti na enoto za gozdna zemljišča prodana v savinjski statistični regiji v letu 2013

	Površina zemljišč	Posplošena tržna vrednost zemljišč	Posplošena tržna vrednost zemljišč na enoto
Število primerov	108	108	108
Povprečje	13.887 m ²	5.470 €	0,51 €/m ²
Mediana	9.103 m ²	4.326 €	0,48 €/m ²
Standardna deviacija	14.797 m ²	4.611 €	0,21 €/m ²
Najmanjša vrednost	92 m ²	53 €	0,04 €/m ²
Največja vrednost	69.060 m ²	22.182 €	1,15 €/m ²
Koeficient variacije	1,07	0,84	0,41

V analizi je bilo zajetih 108 gozdnih zemljišč z območja savinjske statistične regije. Povprečna površina obravnavanih zemljišč znaša 13.887 m², povprečna posplošena tržna vrednost 5.470 € in povprečna posplošena tržna vrednost na enoto 0,51 €/m². Posplošena tržna vrednost najcenejšega zemljišča je ocenjena na 53 €, najdražjega na 22.182 €. Razpon med najvišjo vrednostjo na enoto (1,15 €/m²) in najnižjo (0,04 €/m²) je kar 1,11 €/m². Koeficient variacije je najvišji pri površini obravnavanih zemljišč 1,07, kar je odraz, da se prodajajo gozdna zemljišča zelo različnih površin. V nadaljevanju bom s pomočjo diagrama frekvenčne porazdelitve prikazal razpršenost posplošenih tržnih vrednosti na enoto površine.



Slika 9: Frekvenčna porazdelitev posplošenih tržnih vrednosti gozdnih zemljišč na enoto v €/m²

Diagram frekvenčne porazdelitve nam prikazuje, da se večina posplošenih tržnih vrednosti gozdnih zemljišč nahaja med 0,2 €/m² in 0,8 €/m². Pod mejo 0,2 €/m² se nahajajo 4 prodaje, nad 0,8 €/m² se nahaja 10 prodaj. Frekvenčna porazdelitev podatkov prikazuje en modus (mesto z gostitve), in sicer v razredu med 0,2 €/m² in 0,4 €/m².

5.2 Analiza posplošenih tržnih vrednosti prodanih kmetijskih zemljišč v savinjski statistični regiji za leto 2013

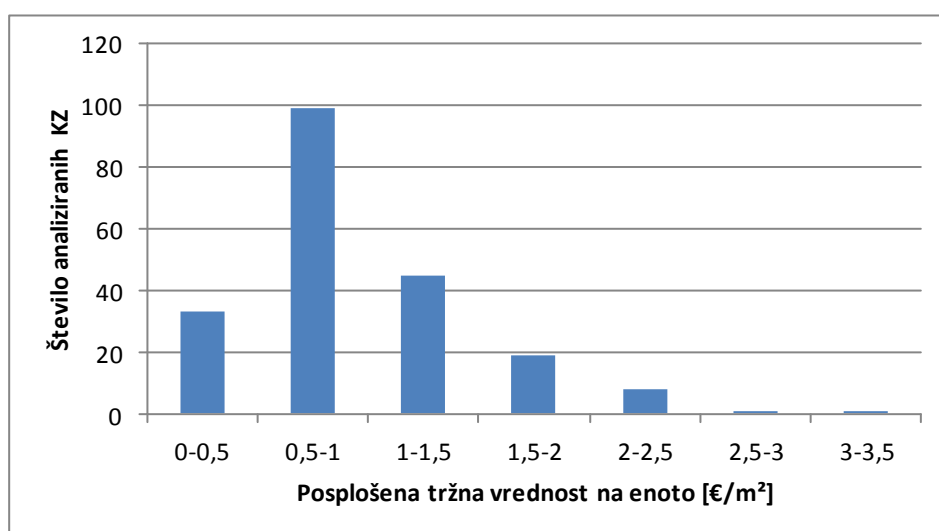
Pri analizi posplošenih tržnih vrednosti prodanih kmetijskih zemljišč v savinjski statistični regiji sem za zbrane podatke (priloga E) in pripisane posplošene tržne vrednosti prodanim zemljiščem izračunal nekaj osnovnih statistik. Izračunal sem povprečje, mediano, standardno deviacijo in koeficient variacije ter poiskali največjo in najmanjšo vrednost. Rezultati so prikazani v preglednici 8.

Preglednica 8 : Osnovne statistike o površini, posplošeni tržni vrednosti in posplošeni tržni vrednosti na enoto za kmetijska zemljišča prodana v savinjski statistični regiji v letu 2013

	Površina zemljišč	Posplošena tržna vrednost zemljišč	Posplošena tržna vrednost zemljišč na enoto
Število primerov	206	206	206
Povprečje	5.531 m²	5.233 €	0,99 €/m²
Mediana	2.580 m²	2.280 €	0,90 €/m²
Standardna deviacija	8.622 m²	9.574 €	0,51 €/m²
Najmanjša vrednost	31 m²	17 €	0,22 €/m²
Največja vrednost	70.264 m²	75.743 €	3,24 €/m²
Koeficient variacije	1,56	1,83	0,51

V analizi je bilo zajetih 206 kmetijskih zemljišč z območja savinjske statistične regije. Povprečna površina zemljišč znaša 5.531 m², povprečna posplošena tržna vrednost 5.233 € in povprečna posplošena tržna vrednost na enoto 0,99 €/m². Posplošena tržna vrednost najcenejšega zemljišča je ocenjena na 17 €, najdražjega na 75.743 €. Najmanjša površina zemljišča meri 31 m², največja 70.264 m². Razpon med najvišjo (3,24 €/m²) in najnižjo (0,22 €/m²) vrednostjo na enoto je kar 3,02 €/m². Koeficient variacije je najvišji pri posplošenih tržnih vrednostih zemljišč 1,83, sledi koeficient variacije površin zemljišč 1,56.

V nadaljevanju sem s pomočjo diagrama frekvenčne porazdelitve prikazal razpršenost posplošenih tržnih vrednosti na enoto površine.



Slika 10: Frekvenčna porazdelitev posplošenih tržnih vrednosti kmetijskih zemljišč na enoto v €/m²

Diagram frekvenčne porazdelitve prikazuje, da se večina, kar 99 posplošenih tržnih vrednosti kmetijskih zemljišč, nahaja v razredu med 0,5 €/m² in 1,0 €/m². Nad vrednostjo 2,5 €/m² se nahaja 10 kmetijskih zemljišč, med tem ko se do 0,5 €/m² nahaja 33 kmetijskih zemljišč. Prikazana porazdelitev ima en modus (mesto zgojitve), in sicer v razredu med 0,5 €/m² in 1,0 €/m².

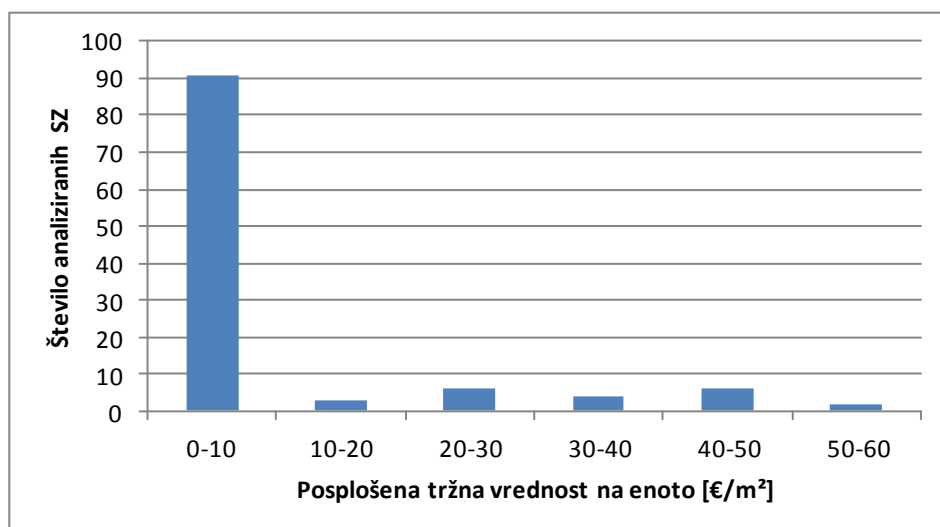
5.3 Analiza posplošenih tržnih vrednosti prodanih stavbnih zemljišč v savinjski statistični regiji za leto 2013

Rezultati analiziranih podatkov (priloga F) posplošenih tržnih vrednosti prodanih stavbnih zemljišč v savinjski statistični regiji so predstavljeni s povprečjem, mediano, standardno deviacijo ter najmanjšo in največjo vrednostjo (preglednica 9).

Preglednica 9: Osnovne statistike o površini, posplošeni tržni vrednosti in posplošeni tržni vrednosti na enoto za stavbna zemljišča prodana v savinjski statistični regiji v letu 2013

	Površina zemljišč	Posplošena tržna vrednost zemljišč	Posplošena tržna vrednost zemljišč na enoto
Število primerov	112	112	112
Povprečje	656 m ²	7.249 €	7,81 €/m ²
Mediana	572 m ²	897 €	1,82 €/m ²
Standardna deviacija	537 m ²	15.835 €	12,97 €/m ²
Najmanjša vrednost	104 m ²	85 €	0,46 €/m ²
Največja vrednost	2.552 m ²	87.904 €	51,00 €/m ²
Koeficient variacije	0,82	2,18	1,66

V analizi je bilo zajetih 112 prodanih stavbnih zemljišč. Povprečna površina zemljišč znaša 656 m², povprečna posplošena tržna vrednost 7.249 € in povprečna posplošena tržna vrednost na enoto 7,81 €/m². Posplošena tržna vrednost najcenejšega zemljišča je ocenjena na 85 €, najdražjega na 77.904 €. Najmanjša površina zemljišča meri 104 m², največja 2.552 m². Razpon med najvišjo (51 €/m²) in najnižjo (0,46 €/m²) vrednostjo na enoto znaša 50,54 €/m².



Slika 11: Frekvenčna porazdelitev posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč na enoto v €/m²

Diagram frekvenčne porazdelitve nam prikazuje, da se večina, kar 91 posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč, nahaja do vrednosti 10 €/m². Prikazani graf ima na prvi pogled nekoliko netipično obliko. Zavedati se moramo dejstva, da niso vsa stavbna zemljišča enako opremljena in enako dostopna. Ob preverbi podatkov sem ugotovil, da se zemljišča z posplošeno tržno vrednostjo višjo od 20 €/m² nahajajo v ravninskih in razvitejših predelih. Temu botruje tudi dejstvo, da je gradnja objekta v strmejših predelih zaradi obsežnejših gradbenih del dražja. Frekvenčna porazdelitev kaže, da gre v tem primeru za en izrazit modus (mesto zgoščitve), in sicer v razredu do 10€/m².

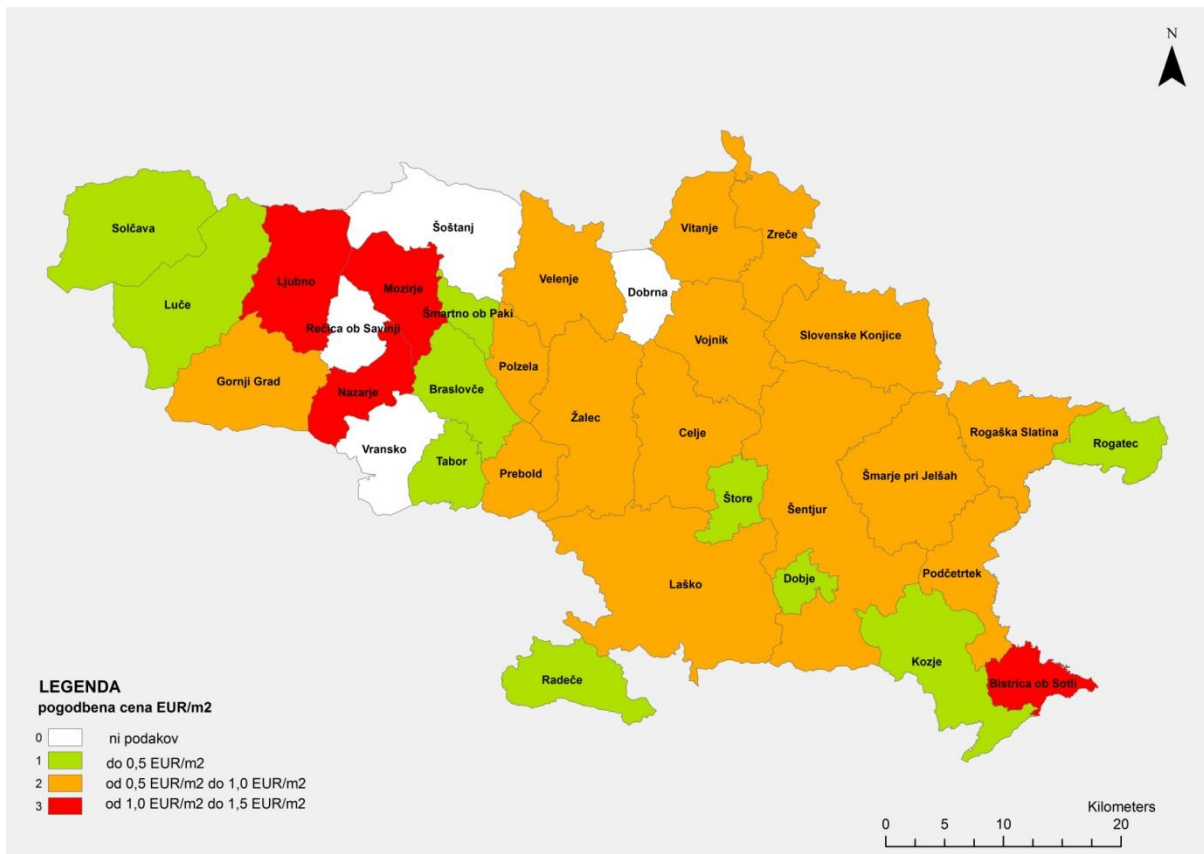
6 PODROBNEJŠA ANALIZA PRODAJNIH CEN GOZDNIH, KMETIJSKIH IN STAVBNIH ZEMLJIŠČ V LOKALNIH SKUPNOSTIH SAVINJSKE STATISTIČNE REGIJE V LETU 2013

Podatke o prodajnih cenah zemljišč, ki sem jih v 4. poglavju analizirali za celotno območje regije, sem v nadaljevanju razdelil v pripadajoče lokalne skupnosti. Za posamezno vrsto zemljišča v lokalni skupnosti sem izračunal povprečno prodajno ceno, povprečno posplošeno tržno vrednost in povprečno prodajno površino. Iz teh podatkov sem s pomočjo grafičnega prikaza razdelil lokalne skupnosti glede na povprečno prodajno ceno na enoto v posamezne razrede. Lokalne skupnosti z enako obarvano površino pripadajo istemu cenovnemu razredu. Podoben grafični prikaz vrednostnih con pripravljata tudi GURS. Njihova metoda določanja vrednostnih con temelji na referenčnih nepremičninah. V našem primeru so zajete vse nepremičnine, ki so se prodale v letu 2013. Zanje nisem iskal referenčnih nepremičnin in nisem uvajal nobenega prilagoditvenega kriterija, ki bi korigiral vrednost nepremičnine zaradi njihovih lastnosti, kot to izvaja GURS. Tako je izveden prikaz odraz dejanskega stanja na trgu nepremičnin v savinjski statistični regiji.

6.1 Analiza prodajnih cen gozdnih zemljišč, razporejenih po lokalnih skupnostih v savinjski statistični regiji v letu 2013

V analizo je bilo vključenih 108 prodaj, kjer se je prodajalo gozdno zemljišče. Prodaje sem razdelil po lokalnih skupnostih in v vsaki izračunal povprečno prodajno ceno, povprečno prodajno ceno na enoto, povprečno posplošeno tržno vrednost, povprečno posplošeno tržno vrednost na enoto in povprečno prodajno površino prodanih gozdnih zemljišč (priloga G).

Kartografski prikaz (slika 18) nam nazorno prikazuje, kako nihajo povprečne prodajne cene na enoto v občinah in mestnih občinah. V občinah Rečica ob Savinji, Dobrna in Šoštanj se v letu 2013 ni prodalo nobeno gozdno zemljišče. V občini Šentjur se je prodalo 14 gozdnih zemljišč, v mestni občini Celje pa 12 zemljišč. Največ povprečnih prodajnih cen gozdnih zemljišč na enoto spada v razred med 0,5 €/m² in 1 €/m². Višjo ceno na enoto gozdnih zemljišč dosegajo gozdna zemljišča v občinah Ljubno, Mozirje, Nazarje in Bistrica ob Sotli.

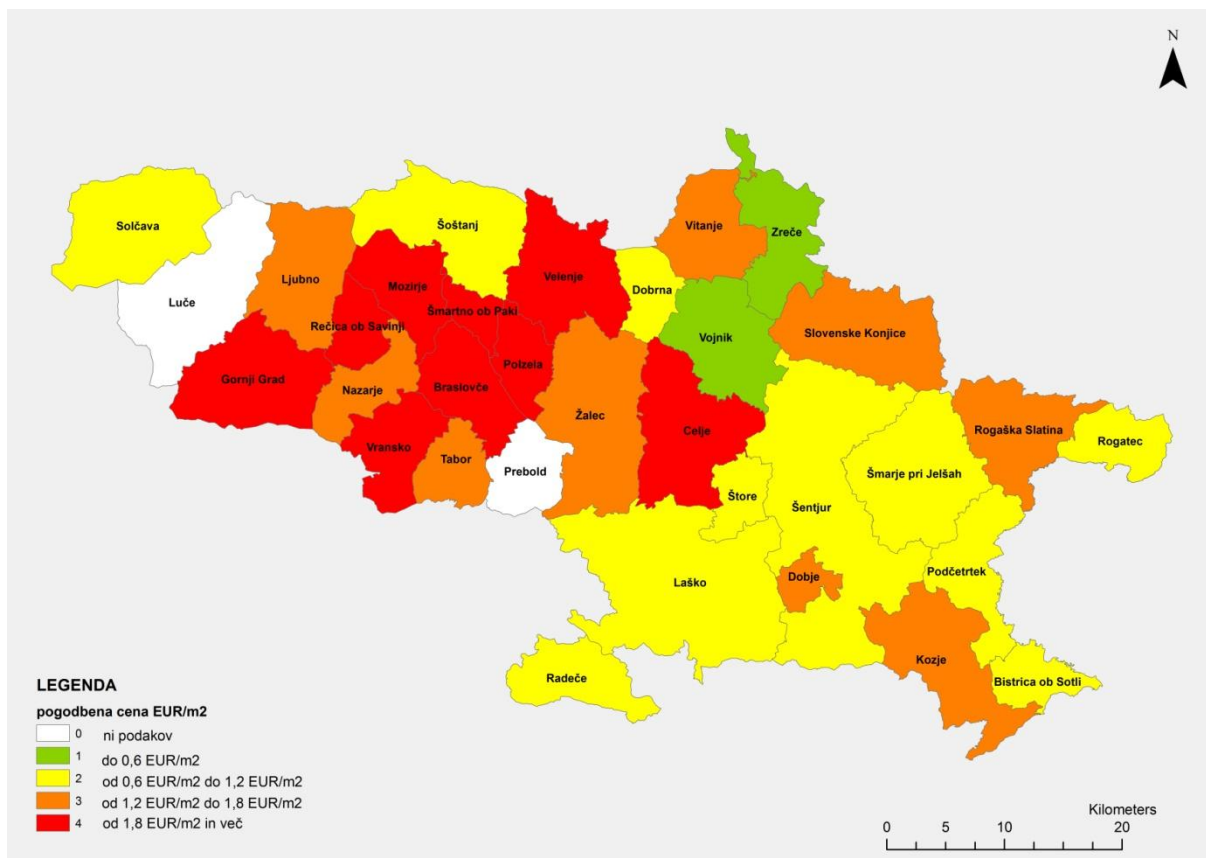


Slika 12: Kartografski prikaz prodanih cen gozdnih zemljišč na enoto v vseh 33 lokalnih skupnostih v savinjski statistični regiji v letu 2013.

6.2 Analiza prodajnih cen kmetijskih zemljišč, razporejenih po lokalnih skupnostih v savinjski statistični regiji v letu 2013

V analizo je bilo vključenih 206 prodaj, kjer se je prodajalo kmetijsko zemljišče. Prodaje sem razdelil po lokalnih skupnostih in v vsaki izračunal povprečno prodajno ceno, povprečno prodajno ceno na enoto, povprečno posplošeno tržno vrednost, povprečno posplošeno tržno vrednost na enoto in povprečno prodajno površino prodanih zemljišč (priloga H).

Slikovni prikaz (slika 19) nam nazorno prikazuje, kako nihajo povprečne prodajne cene kmetijskih zemljišč na enoto v občinah in mestnih občinah. V občinah Prebold in Luče se v letu 2013 ni prodalo nobeno kmetijsko zemljišče. Največ prodanih kmetijskih zemljišč sem analiziral v občinah Šentjur 25, Šmarje pri Jelšah (23), Slovenske Konjice (19) in Podčetrtek (17). Iz karte je razvidno, da so cene kmetijskih zemljišč na enoto v severozahodnem delu savinjske regije višje od cen na enoto v jugovzhodnem delu.

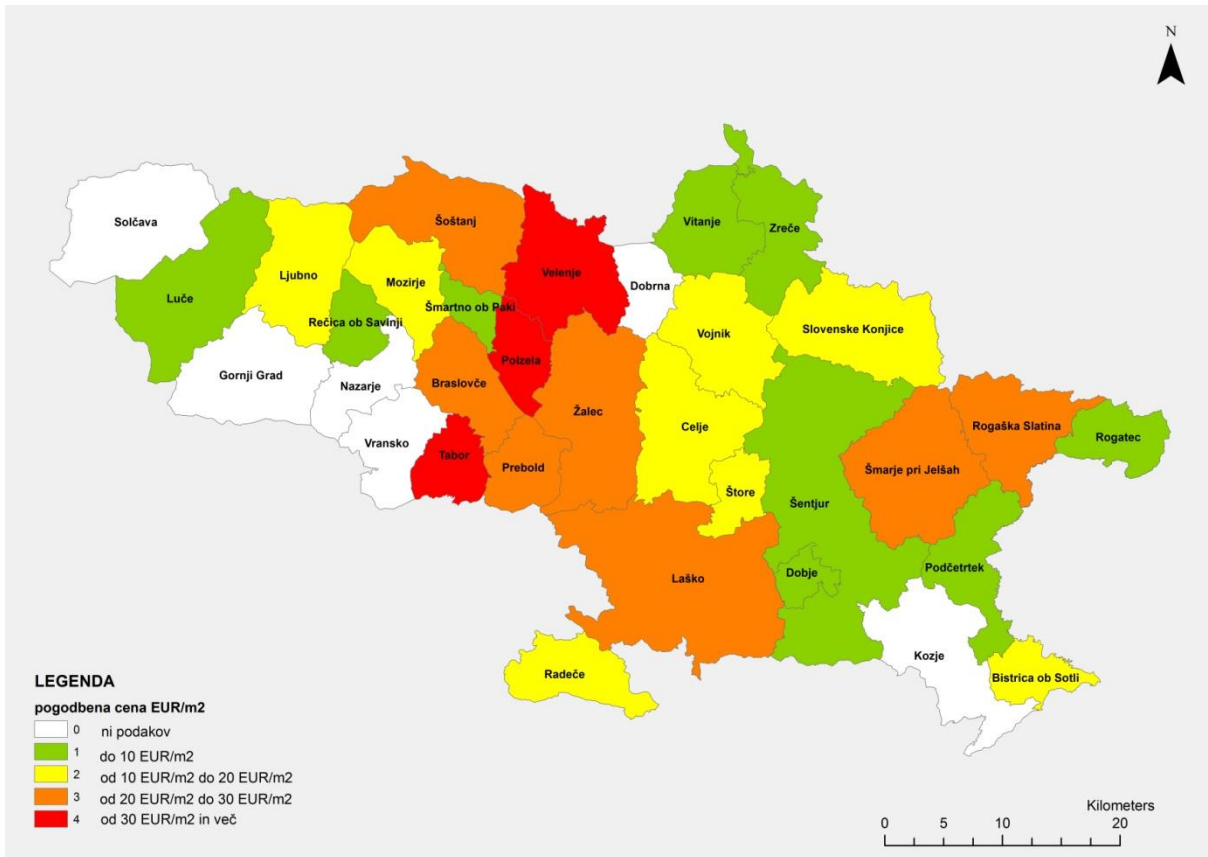


Slika 13: Kartografski prikaz prodanih cen kmetijskih zemljišč na enoto v vseh 33 lokalnih skupnostih v savinjski statistični regiji v letu 2013.

6.3 Analiza prodajnih cen stavbnih zemljišč, razporejenih po lokalnih skupnostih v savinjski statistični regiji v letu 2013

V analizo je bilo vključenih 112 prodaj kjer se je prodajalo stavbno zemljišče. Prodaje sem razdelil po lokalnih skupnostih in v vsaki izračunal povprečno prodajno ceno, povprečno prodajno ceno na enoto, povprečno posplošeno tržno vrednost, povprečno posplošeno tržno vrednost na enoto in povprečno prodajno površino prodanih stavbnih zemljišč (priloga I).

Slikovni prikaz (slika 20) nam prikazuje, kako nihajo povprečne prodajne cene stavbnih zemljišč na enoto v občinah in mestnih občinah. V občinah Solčava, Gornji Grad, Nazarje, Vransko Dobrna in Kozje se v letu 2013 ni prodalo nobeno stavbno zemljišče. Največ prodanih stavbnih zemljišč sem analizirali v občinah Rogatec (22) in Štore (12). Najdražje so se v letu 2013 prodajala stavbna zemljišča v mestni občini Velenje, občini Polzela in Tabor.



Slika 14: Kartografski prikaz prodanih cen stavbnih zemljišč na enoto v vseh 33 lokalnih skupnostih v savinjski statistični regiji v letu 2013.

V poglavjih 3, 4 in 5 so analizirane oglaševane cene, prodajne cene in posplošene tržne vrednosti za celotno savinjsko statistično regijo vsaka zase. V zaključnih ugotovitvah je izvedena primerjava med pridobljenimi podatki o oglaševanih cenah, prodajnih cenah in posplošenih tržnih vrednostih za kmetijska gozdna in stavbna zemljišča skupaj.

7 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Namen diplomske naloge je analizirati razlike med oglaševanimi cenami, prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi za gozdna, kmetijska in stavbna zemljišča v savinjski statistični regiji.

Pred izvedeno analizo obravnavanih zemljišč v savinjski statistični regiji sem predpostavljal, da bodo oglaševane cene višje od prodajnih in prodajne cene višje od posplošenih tržnih vrednosti pri vseh razvojnih stopnjah zemljišč. Prav tako sem predpostavil, da bodo najnižje cene na enoto pri gozdnih zemljiščih, sledijo kmetijska zemljišča in najvišje cene na enoto pri stavbnih zemljiščih. Za potrditev te hipoteze, sem za vsako od razvojnih stopenj zemljišč opravil ločeno analizo in ob koncu primerjal pridobljene rezultate.

Zbral sem podatke o oglaševanih cenah, prodajnih cenah in posplošenih tržnih vrednostih za zemljišča ki se nahajajo v savinjski statistični regiji. Razdelil sem jih v tri skupine, in sicer gozdna zemljišča, kmetijska zemljišča in stavbna zemljišča. V nadaljnjih analizah sem jih obravnaval ločeno.

Oglaševane cene zemljišč sem analiziral na vzorcu 224 izbranih podatkov. Od tega 9 gozdnih, 21 kmetijskih in 194 stavbnih zemljišč. Prodajne in posplošene tržne vrednosti sem analiziral na enakem vzorcu zemljišč pridobljenih na spletnem portalu prostor. Od obravnavanih 426 prodaj jih 108 pripada gozdnim zemljiščem, 206 kmetijskim zemljiščem in 112 stavbnim zemljiščem. Glede na zelo različen vzorec je treba temu ustrezno tudi interpretirati dobljene rezultate.

Izsledki analiz po posameznih vrstah zemljišč so prikazani v preglednici 10.

Preglednica 10: Primerjava med povprečnimi oglaševanimi, prodajnimi in posplošenimi tržnimi vrednostmi na enoto gozdnih, kmetijskih in stavbnih zemljišč v savinjski statistični regiji v letu 2013

	Povprečna oglaševana cena na enoto [€/m ²]	Povprečna prodajna cena na enoto [€/m ²]	Povprečna posplošena tržna vrednost na enoto [€/m ²]
Gozdna zemljišča	0,92	0,64	0,51
Kmetijska zemljišča	3,42	1,78	0,99
Stavbna zemljišča	42,15	20,32	7,81

Iz preglednice 10 je razvidno sosledje naraščanja cen zemljišč na enoto površine od najcenejšega gozdnega zemljišča preko kmetijskega do najdražjega stavbnega zemljišča. Trend naraščanja cen se ponovi pri oglaševanih, prodajnih in posplošenih tržnih vrednostih na enoto površine. Oglaševana cena

na enoto površine je pri vseh treh vrst zemljišč najvišja, sledijo prodajne cene na enoto površine in nato posplošene tržne vrednosti na enoto površine, s čimer je potrjena predpostavka o naraščanju cen na enoto v začetni fazi izdelave diplomske naloge.

Razlika med povprečno posplošeno tržno vrednostjo ($0,51 \text{ €/m}^2$) in povprečno oglaševano ceno ($0,92 \text{ €/m}^2$) pri gozdnih zemljiščih znaša $0,41 \text{ €/m}^2$ oziroma $44,60 \%$. Povprečna prodajna cena ($0,64 \text{ €/m}^2$) gozdnih zemljišč na enoto je za $20,30 \%$ višja od posplošene tržne vrednosti ($0,51 \text{ €/m}^2$) gozdnih zemljišč. Oglaševana kmetijska zemljišča so 3 krat dražja od oglaševanih gozdnih zemljišč. Povprečna oglaševana cena kmetijskega zemljišča na enoto ($3,42 \text{ €/m}^2$) je $71,00 \%$ višja od povprečne posplošene tržne vrednosti ($0,99 \text{ €/m}^2$) kmetijskega zemljišča. Povprečna prodajna cena ($1,78 \text{ €/m}^2$) kmetijskega zemljišča je $47,9 \%$ nižja od povprečne oglaševane cene ($3,42 \text{ €/m}^2$). Oglaševana stavbna zemljišča so približno 12 krat dražja od oglaševanih kmetijskih zemljišč in 46 krat dražja od gozdnih zemljišč. Povprečna oglaševana cena stavbnega zemljišča na enoto ($42,15 \text{ €/m}^2$) je skoraj 6 krat višja od povprečne posplošene tržne vrednosti stavbnega zemljišča ($7,81 \text{ €/m}^2$). Povprečna prodajna cena ($20,32 \text{ €/m}^2$) stavbnih zemljišč je $51,80 \%$ nižja od povprečne oglaševane cene stavbnih zemljišč.

To sosledje naraščanja cen na enoto je bilo pričakovano. Oglaševane cene so vselej postavljene nekoliko višje od predvidene prodajne cene. Posplošena tržna vrednost, ki je osnova za obdavčenje nepremičnin, zavzema najnižjo vrednost na enoto. V idealnih pogojih bi morali biti prodajna cena in posplošena tržna vrednost enaki oziroma prodajna cena le nekoliko višja od posplošene tržne vrednosti, vendar zaradi raznolikosti posameznih zemljišč (vzorca) na eni in enotne metodologije izračuna posplošene tržne vrednosti na drugi strani temu ni tako. Tako na primer znaša razlika med povprečno oglaševano in povprečno prodajno ceno stavbnih zemljišč v savinjski regiji $20,83 \text{ €/m}^2$, kar predstavlja $51,80 \%$ višjo povprečno oglaševano ceno od povprečne prodajne cene. Prodajalci stavbnih zemljišč z visoko postavljeno oglaševano ceno čakajo na ugodnejši trenutek za prodajo. Stavbna zemljišča so pri prodajalcih visoko vrednotena, medtem ko jih model množičnega vrednotenja ocenjuje na skoraj 6 krat nižjo vrednost. Dejstvo je, da so lastniki nepremičnin kljub temu bolj zadovoljni s posplošeno tržno vrednostjo zemljišča nižjo od prodajne cene, saj je v tem primeru nižji tudi znesek davka na nepremičnine.

Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor, Uradni list RS, št. 80/2010) predpostavlja, da so posplošene tržne vrednosti nepremičnin podlaga za posamično vrednotenje nepremičnin. Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine naj bi se torej upoštevale posplošene tržne vrednosti, ki se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin in predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin vodijo v javnih evidencah. Vprašanje pa je, ali so v primeru obravnavanih zemljišč ocenjene posplošene tržne vrednosti dovolj dober pokazatelj razmer na trgu teh zemljišč.

8 VIRI

Geodetska uprava Republike Slovenije. 2013. Evidenca trga nepremičnin.
<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 11. 5. 2014 in 10. 6. 2014.)

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

Nepremičnine.net. 2014.
<http://www.nepremicnine.net/> (Pridobljeno 8. 4. 2014.)

Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb, Uradni list RS, št. 66/2013: 7937.

Statistični urad Republike Slovenije. 2014.
<http://pxweb.stat.si/pxweb/Database/Obcine/Obcine.asp> (Pridobljeno 1. 4. 2014 in 14. 5. 2014.)

Statistični urad Republike Slovenije. 2014.
<http://pxweb.stat.si/pxweb/dialog/statfile2.asp> (Pridobljeno 13. 4. 2014.)

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

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

Zakona o gozdovih, Uradni list RS, št. 110/2007: 15085.

Zakon o kmetijskih zemljiščih uradno prečiščeno besedilo, Uradni list RS, št. 71/2011: 9479.

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

Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor, Uradni list RS, št. 80/2010: 12126.

Ta stran je namenoma prazna

PRILOGE

Priloga A: Podatki o oglaševanih gozdnih zemljiščih v savinjski statistični regiji za obdobje med 1.3.2014 in 31.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Površina zemljišča[m ²]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto [€/m ²]
1	OLIMJE	2.505	3.500	1,40
2	PLAZOVJE	40.845	11.000	0,27
3	PLETOVARJE	32.000	25.600	0,80
4	POLJANE	17.739	17.700	1,00
5	ROŽNI VRH	61.951	64.000	0,97
6	SLOVENSK KONJICE	4.831	6.000	0,81
7	VITANJE	44.415	35.500	1,25
8	LAŠKO	13.000	14.700	0,88
9	VEŠENIK	13.044	15.000	0,87

Ta stran je namenoma prazna.

Priloga B: Podatki o oglaševanih kmetijskih zemljiščih v savinjski statistični regiji za obdobje med 1.3.2014 in 31.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Površina zemljišča[m ²]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto [€/m ²]
1	BREG PRI POLZELI	1.216	4.864	4,00
2	ŠMARTINSKO JEZERO	3.054	25.000	8,19
3	OTEMNA	1.286	7.716	6,00
4	GLOBOČE	18.560	111.360	6,00
5	MIRNA	1.275	10.000	7,84
6	MATKE	5.319	26.595	5,00
7	MATKE	20.000	140.000	7,00
8	PEČOVJE	2.554	6.200	2,43
9	POLŽANSKA VAS	15.355	35.000	0,44
10	PONRAC	15.080	12.000	1,26
11	RADEČE	17.678	10.500	1,68
12	ŠENTJUR	2.186	2.900	0,75
13	ŠKOFIJA	7.769	13.000	0,60
14	DREVNİK	6.600	27.000	0,24
15	GROBELNO	2.857	9.000	0,32
16	VELIKA RAVEN	25.000	48.000	0,52
17	VRBNO	8.731	43.655	5,00
18	LIBOJE	3.864	9.800	2,54
19	SLOVENSK KONJICE	6.330	18.000	2,84
20	VODULE	16.741	19.017	1,14
21	ZABUKOVICA	1.007	8.056	8,00

Ta stran je namenoma prazna.

Priloga C: Podatki o oglaševanih stavbnih zemljiščih v savinjski statistični regiji za obdobje med 1.3.2014 in 31.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Površina zemljišča[m ²]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto [€/m ²]
1	ARCLIN	875	42.000	48,00
2	ARCLIN	4.338	325.350	75,00
3	ARNAČE	799	60.000	75,09
4	BELOVO	2.600	31.200	12,00
5	BELOVO	2.600	32.000	12,31
6	BEVČE	545	19.980	36,66
7	BEVČE	925	50.000	54,05
8	BEVČE	804	48.000	59,70
9	BEZINA	991	28.000	28,25
10	BRASLOVČE	3.483	139.320	40,00
11	BRASLOVČE	1.485	60.000	40,40
12	BRASLOVČE	1.504	67.680	45,00
13	BRASLOVČE	919	45.950	50,00
14	BRASLOVČE	859	42.950	50,00
15	BRASLOVČE	960	49.920	52,00
16	BRASLOVČE	1.860	96.720	52,00
17	BRASLOVČE	884	53.000	59,95
18	BRASLOVČE	703	45.695	65,00
19	BRASLOVČE	955	62.075	65,00
20	BRASLOVČE	1.173	80.000	68,20
21	BUKOVŽLAK	8.036	216.972	27,00
22	BUKOVŽLAK	14.171	410.959	29,00
23	CELJE	2.130	34.080	16,00
24	CELJE	715	15.000	20,98
25	CELJE	631	14.900	23,61
26	CELJE	1.350	42.000	31,11
27	CELJE	7.873	250.000	31,75
28	CELJE	1.500	52.500	35,00
29	CELJE	1.073	39.000	36,35
30	CELJE	601	24.900	41,43
31	CELJE	1.072	45.024	42,00
32	CELJE	839	39.900	47,56
33	CELJE	247	12.000	48,58
34	CELJE	2.200	121.000	55,00
35	CELJE	5.408	350.000	64,72
36	CELJE	15.000	975.000	65,00
37	CELJE	1.584	118.800	75,00
38	CELJE	1.000	75.000	75,00
39	ČEPLJE	820	31.160	38,00

Se nadaljuje ...

... Nadaljevanje priloge C

40	DOBRNA	1.572	61.308	39,00
41	DOLENJA VAS	4.160	150.000	36,06
42	DRAMLJE	1.614	72.600	44,98
43	FLORJAN	1.180	25.000	21,19
44	FLORJAN	1.235	37.050	30,00
45	FRANKOLOVO	1.658	26.500	15,98
46	FRANKOLOVO	1.658	26.500	15,98
47	FRANKOLOVO	3.843	80.000	20,82
48	FRANKOLOVO	880	20.000	22,73
49	GORENJE	900	49.990	55,54
50	GORENJE	889	59.000	66,37
51	GORICA PRI SLIVNICI	879	51.900	59,04
52	GORJANE	1.200	16.500	13,75
53	GORNJI GRAD	6.127	183.810	30,00
54	GOTOVLJE	1.435	29.000	20,21
55	GOTOVLJE	951	37.000	38,91
56	GRADIŠČE PRI VOJNIKU	1.527	33.000	21,61
57	GRAJSKA VAS	1.000	50.000	50,00
58	GRAJSKA VAS	1.405	80.000	56,94
59	GRAJSKA VAS	1.103	77.210	70,00
60	HRASTOVEC	1.400	42.000	30,00
61	HRASTOVEC	1.093	45.000	41,17
62	HRUŠEVEC	430	20.000	46,51
63	KAMENČE	850	41.650	49,00
64	KAMENČE	687	33.663	49,00
65	KAMENČE	1.294	63.406	49,00
66	KAPLA	650	29.250	45,00
67	KAVČE	1.156	30.100	26,04
68	KLANC	987	25.000	25,33
69	KLANC	1.024	40.000	39,06
70	KONJSKO	2.130	34.000	15,96
71	KOŠNICA	1.126	39.000	34,64
72	KOZJE	1.325	30.000	22,64
73	KOZJE	578	15.000	25,95
74	LAŠKO	820	20.500	25,00
75	LAŠKO	1.985	55.580	28,00
76	LATKOVA VAS	5.332	319.920	60,00
77	LEPA NJIVA	650	19.500	30,00
78	LEŠJE	700	42.000	60,00
79	LETUŠ	1.266	42.000	33,18
80	LJUBIJA	3.014	45.000	14,93
81	LJUBNO	800	31.200	39,00

Se nadaljuje ...

... Nadaljevanje priloge C

82	LOČE PRI POLJČANAH	821	34.900	42,51
83	LOČICA PRI VRANSKEM	734	22.000	29,97
84	LOKOVICA	660	12.000	18,18
85	LOKOVICA	667	44.500	66,72
86	LOŽNICA PRI ŽALCU	564	22.560	40,00
87	MALI VRH	1.640	32.800	20,00
88	MALI VRH	1.000	73.000	73,00
89	MARIJA GRADEC	872	31.392	36,00
90	MARIJA GRADEC	955	48.000	50,26
91	MARJA REKA	1.710	51.300	30,00
92	MEDLOG	950	20.900	22,00
93	MOZIRJE	1.765	44.125	25,00
94	MOZIRJE	855	49.000	57,31
95	NAZARJE	3.152	56.736	18,00
96	NAZARJE	645	29.560	45,83
97	NJIVICE	5.363	350.000	65,26
98	OJSTRIŠKA VAS	810	55.000	67,90
99	PARIŽLJE	402	20.000	49,75
100	PARIŽLJE	997	60.817	61,00
101	PEČOVJE	962	39.000	40,54
102	PODČETRTEK	6.100	122.000	20,00
103	PODČETRTEK	1.600	36.800	23,00
104	PODČETRTEK	934	26.100	27,94
105	PODČETRTEK	1.030	57.000	55,34
106	PODKRAJ	933	27.990	30,00
107	PODVRH	710	32.000	45,07
108	POLZELA	676	23.660	35,00
109	POLZELA	1.337	56.154	42,00
110	POLZELA	1.326	58.018	43,75
111	POLZELA	1.337	60.000	44,88
112	POLZELA	755	33.975	45,00
113	POLZELA	1.065	58.575	55,00
114	POLZELA	750	42.000	56,00
115	POLZELA	1.036	60.088	58,00
116	POLZELA	1.210	72.600	60,00
117	POLZELA	1.033	70.000	67,76
118	POLZELA	677	46.000	67,95
119	PONDOR	1.600	64.000	40,00
120	PONIKVA	1.600	32.000	20,00
121	PONIKVA	840	25.200	30,00
122	PREBOLD	500	19.000	38,00
123	PREBOLD	882	34.398	39,00

Se nadaljuje ...

... Nadaljevanje priloge C

124	PREBOLD	870	34.000	39,08
125	PREBOLD	665	32.585	49,00
126	PREKOPA	467	16.500	35,33
127	PROSENIŠKO	507	19.773	39,00
128	PROSENIŠKO	1.060	47.700	45,00
129	RADMIRJE	1.800	39.600	22,00
130	RAKOVLJE	960	62.400	65,00
131	RAVNE	659	40.000	60,70
132	RIMSKO TOPLICE	1.400	40.000	28,57
133	ROGAŠKA SLATINA	600	16.000	26,67
134	ROGAŠKA SLATINA	900	32.000	35,56
135	ROGAŠKA SLATINA	530	37.100	70,00
136	ROGATEC	2.472	37.080	15,00
137	SKORNO	1.200	33.600	28,00
138	SLATINA	1.280	68.000	53,13
139	SLOVENSK KONJICE	666	12.000	18,02
140	SLOVENSK KONJICE	735	17.500	23,81
141	SLOVENSK KONJICE	848	25.000	29,48
142	SLOVENSK KONJICE	848	25.000	29,48
143	SLOVENSK KONJICE	974	29.220	30,00
144	SLOVENSK KONJICE	485	19.900	41,03
145	SLOVENSK KONJICE	1.200	55.000	45,83
146	SOLČAVA	700	19.600	28,00
147	SPODNJA REČICA	692	24.220	35,00
148	STRANICE	669	29.900	44,69
149	STUDENCE	1.554	35.742	23,00
150	ŠEMPETER	1.250	57.000	45,60
151	ŠEMPETER	763	37.387	49,00
152	ŠEŠČE	1.200	35.000	29,17
153	ŠEŠČE	942	58.000	61,57
154	ŠKOFJA VAS	813	44.715	55,00
155	ŠKOFJA VAS	541	37.870	70,00
156	ŠKOFJA VAS	802	59.000	73,57
157	ŠKOFJA VAS	800	60.000	75,00
158	ŠMARTNO	819	48.000	58,61
159	ŠMARTNO OB PAKI	1.000	20.000	20,00
160	ŠMARTNO OB PAKI	886	66.000	74,49
161	ŠMATEVŽ	600	26.400	44,00
162	ŠMIHEL	1.000	36.000	36,00
163	ŠTORE	419	12.500	29,83
164	TABOR	969	50.000	51,60
165	TABOR	861	49.000	56,91

Se nadaljuje ...

... Nadaljevanje priloge C

166	TEHARJE	780	28.000	35,90
167	TEKAČEVO	872	40.000	45,87
168	TOPOLŠČICA	600	12.000	20,00
169	VELENJE	800	30.000	37,50
170	VELENJE	443	22.150	50,00
171	VELENJE	629	42.500	67,57
172	VEŠENIK	750	35.000	46,67
173	VEŠENIK	972	54.000	55,56
174	VINSKA GORA	893	50.000	55,99
175	VIŠNJA VAS	787	45.000	57,18
176	VOJNIK	990	25.000	25,25
177	VOJNIK	800	23.000	28,75
178	VOJNIK	600	23.000	38,33
179	VOJNIK	1.048	62.880	60,00
180	VRANSKO	857	20.000	23,34
181	VRANSKO	640	28.800	45,00
182	ZABUKOVICA	1.175	52.900	45,02
183	ZADOBROVA	1.000	75.000	75,00
184	ZALOŽE	800	38.400	48,00
185	ZALOŽE	1.000	60.000	60,00
186	ZGORNJA PRISTAVA	1.081	75.000	69,38
187	ZREČE	540	18.000	33,33
188	ZREČE	634	22.000	34,70
189	ZREČE	704	28.000	39,77
190	ŽALEC	1.100	20.000	18,18
191	ŽALEC	1.503	35.000	23,29
192	ŽALEC	926	27.780	30,00
193	ŽALEC	800	33.600	42,00
194	ŽALEC	824	50.000	60,68

Ta stran je namenoma prazna.

Priloga D: Podatki o pogodbenih cenah in posplošenih tržnih vrednosti prodanih gozdnih zemljiščih v savinjski statistični regiji v letu 2013

Občina	Prodana površina parcele [m ²]	Prodajna cena [€]	Posplošena tržna vrednost [€]	Prodajna cena na enoto [€/m ²]	Posplošena tržna vrednost na enoto [€/m ²]
BISTRICA OB SOTLI	26.352	27.500	10491	1,04	0,40
BRASLOVČE	40.596	15.000	18549	0,37	0,46
BRASLOVČE	10.135	8.000	6057	0,79	0,60
BRASLOVČE	6.240	4.300	5128	0,69	0,82
BRASLOVČE	92	100	53	1,09	0,58
CELJE	13.027	7.000	4687	0,54	0,36
CELJE	20.419	5.000	5881	0,24	0,29
CELJE	19.422	10.000	5959	0,51	0,31
CELJE	567	567	377	1,00	0,66
CELJE	21.460	12.447	10301	0,58	0,48
CELJE	9.549	6.500	8308	0,68	0,87
CELJE	37.304	9.326	7868	0,25	0,21
CELJE	10.333	12.000	3301	1,16	0,32
CELJE	10.333	12.400	3301	1,20	0,32
CELJE	11.646	3.000	3917	0,26	0,34
CELJE	24.954	16.000	7930	0,64	0,32
CELJE	13.646	12.000	4212	0,88	0,31
DOBJE	18.721	5.000	10732	0,27	0,57
GORNJI GRAD	20.672	8.430	10022	0,41	0,48
GORNJI GRAD	51.292	38.500	17150	0,75	0,33
KOZJE	4.555	2.000	1750	0,44	0,38
KOZJE	3.425	2.077	1279	0,61	0,37
KOZJE	37.243	30.000	6091	0,81	0,16
KOZJE	48.717	7.000	8645	0,14	0,18
KOZJE	2.565	1.400	942	0,55	0,37
KOZJE	2.844	1.300	1591	0,46	0,56
KOZJE	16.631	8.000	6293	0,48	0,38
LAŠKO	17.627	9.500	9361	0,54	0,53
LJUBNO	3.338	4.000	2774	1,20	0,83
LUČE	62.488	25.000	12835	0,40	0,21
LUČE	62.488	25.000	12835	0,40	0,21
LUČE	7.622	5.700	5368	0,75	0,70
MOZIRJE	9.148	8.250	9075	0,90	0,99
MOZIRJE	7.735	7.735	5945	1,00	0,77
NAZARJE	9.832	10.200	5982	1,04	0,61
NAZARJE	9.832	10.200	6882	1,04	0,70
NAZARJE	15.979	25.000	9847	1,56	0,62

Se nadaljuje ...

... Nadaljevanje priloge D

PODČETRTEK	5.083	2.500	2188	0,49	0,43
PODČETRTEK	21.830	13.769	11556	0,63	0,53
POLZELA	3.609	1.805	2772	0,50	0,77
POLZELA	2.425	2.425	1985	1,00	0,82
PREBOLD	69.060	25.000	16877	0,36	0,24
PREBOLD	10.610	4.500	3516	0,42	0,33
PREBOLD	25.397	21.000	10192	0,83	0,40
PREBOLD	7.787	7.787	3464	1,00	0,44
RADEČE	19.279	5.000	8873	0,26	0,46
RADEČE	5.391	2.052	2109	0,38	0,39
ROGAŠKA SLATINA	16.444	11.741	11103	0,71	0,68
ROGAŠKA SLATINA	6.393	3.000	3798	0,47	0,59
ROGAŠKA SLATINA	6.024	1.800	2513	0,30	0,42
ROGAŠKA SLATINA	6.678	7.346	3922	1,10	0,59
ROGATEC	6.510	2.000	1625	0,31	0,25
SLOVENSKE KONJICE	9.741	7.169	7191	0,74	0,74
SOLČAVA	159	80	89	0,50	0,56
SOLČAVA	159	80	89	0,50	0,56
SOLČAVA	1.423	712	1634	0,50	1,15
ŠENTJUR	5.633	2.800	2400	0,50	0,43
ŠENTJUR	5.373	4.000	2289	0,74	0,43
ŠENTJUR	5.373	4.000	2289	0,74	0,43
ŠENTJUR	317	317	245	1,00	0,77
ŠENTJUR	3.327	1.000	2531	0,30	0,76
ŠENTJUR	20.343	15.500	9218	0,76	0,45
ŠENTJUR	1.779	1.000	1635	0,56	0,92
ŠENTJUR	3.718	3.200	1829	0,86	0,49
ŠENTJUR	3.588	1.794	2551	0,50	0,71
ŠENTJUR	25.884	7.000	8015	0,27	0,31
ŠENTJUR	7.568	8.000	2838	1,06	0,38
ŠENTJUR	2.787	800	1085	0,29	0,39
ŠENTJUR	2.787	800	1085	0,29	0,39
ŠENTJUR	11.238	5.500	5967	0,49	0,53
ŠMARJE PRI JELŠAH	1.277	500	1117	0,39	0,87
ŠMARJE PRI JELŠAH	8.480	3.964	2804	0,47	0,33
ŠMARJE PRI JELŠAH	717	490	392	0,68	0,55
ŠMARJE PRI JELŠAH	3.282	1.700	2362	0,52	0,72
ŠMARJE PRI JELŠAH	6.888	8.500	4586	1,23	0,67
ŠMARJE PRI JELŠAH	7.895	4.500	5202	0,57	0,66
ŠMARJE PRI JELŠAH	776	466	515	0,60	0,66
ŠMARJE PRI JELŠAH	4.566	3.000	3120	0,66	0,68
ŠMARJE PRI JELŠAH	13.211	15.850	6860	1,20	0,52

Se nadaljuje ...

... Nadaljevanje priloge D

ŠMARTNO OB PAKI	29.557	8.000	9112	0,27	0,31
ŠTORE	8.118	1.800	2858	0,22	0,35
TABOR	204	102	175	0,50	0,86
TABOR	16.383	8.192	9962	0,50	0,61
VELENJE	491	400	362	0,81	0,74
VELENJE	4.819	860	1980	0,18	0,41
VELENJE	8.995	5.000	3613	0,56	0,40
VELENJE	4.819	3.132	1980	0,65	0,41
VELENJE	4.819	3.132	1980	0,65	0,41
VELENJE	11.837	10.406	5921	0,88	0,50
VELENJE	11.837	10.406	5921	0,88	0,50
VITANJE	12.405	8.300	7509	0,67	0,61
VOJNIK	8.474	5.000	3186	0,59	0,38
VOJNIK	28.180	8.000	6773	0,28	0,24
VOJNIK	56.989	32.000	22182	0,56	0,39
VOJNIK	56.989	32.000	22182	0,56	0,39
VOJNIK	7.915	2.300	5292	0,29	0,67
VOJNIK	22.013	15.410	10566	0,70	0,48
VOJNIK	23.700	10.000	5631	0,42	0,24
ZREČE	3.379	1.700	2856	0,50	0,85
ŽALEC	9.057	13.586	7109	1,50	0,78
ŽALEC	16.962	5.000	12414	0,29	0,73
ŽALEC	369	205	266	0,56	0,72
ŽALEC	13.667	10.000	4440	0,73	0,32
ŽALEC	2.504	3.000	1923	1,20	0,77
ŽALEC	10.940	7.500	6539	0,69	0,60
ŽALEC	15.368	13.063	582	0,85	0,04
ŽALEC	15.368	13.063	582	0,85	0,04
ŽALEC	34.022	18.500	8682	0,54	0,26

Ta stran je namenoma prazna.

Priloga E: Podatki o pogodbenih cenah in posplošenih tržnih vrednosti prodanih kmetijskih zemljiščih v savinjski statistični regiji v letu 2013

Občina	Prodana površina parcele [m ²]	Prodajna cena [€]	Posplošena tržna vrednost [€]	Prodajna cena na enoto [€/m ²]	Posplošena tržna vrednost na enoto [€/m ²]
VOJNIK	2.144	500	1.850	0,23	0,86
PODČETRTEK	7.587	2.350	4.898	0,31	0,65
LAŠKO	23.075	7.500	13.502	0,33	0,59
LAŠKO	20.730	7.500	13.502	0,36	0,65
ŠMARJE PRI JELŠAH	7.235	3.000	2.981	0,41	0,41
ROGAŠKA SLATINA	1.870	780	690	0,42	0,37
LAŠKO	10.155	4.570	5.208	0,45	0,51
ZREČE	24.357	12.000	11.398	0,49	0,47
ŠMARJE PRI JELŠAH	93	46	46	0,49	0,49
SOLČAVA	9.960	4.980	5.680	0,50	0,57
RADEČE	5.715	2.858	2.236	0,50	0,39
ŠMARJE PRI JELŠAH	3.075	1.540	2.269	0,50	0,74
LAŠKO	54.106	28.000	75.743	0,52	1,40
CELJE	3.958	2.086	2.120	0,53	0,54
ŠENTJUR	7.383	4.000	6.296	0,54	0,85
PODČETRTEK	1.211	660	1.192	0,55	0,98
SLOVENSKE KONJICE	7.254	4.000	4.806	0,55	0,66
ŠENTJUR	1.779	1.000	1.708	0,56	0,96
ŠENTJUR	5.196	3.000	2.257	0,58	0,43
KOZJE	6.017	3.500	5.921	0,58	0,98
KOZJE	14.195	8.500	9.775	0,60	0,69
VOJNIK	824	494	593	0,60	0,72
ROGAŠKA SLATINA	827	500	440	0,60	0,53
VOJNIK	326	200	188	0,61	0,58
ŠENTJUR	15.003	9.500	7.275	0,63	0,48
VOJNIK	1.165	750	2.237	0,64	1,92
ŠENTJUR	10.851	7.000	8.574	0,65	0,79
ŠENTJUR	10.851	7.000	8.574	0,65	0,79
LAŠKO	3.097	2.000	2.286	0,65	0,74
SLOVENSKE KONJICE	23.876	17.000	30.888	0,71	1,29
ŽALEC	28.970	21.000	8.750	0,72	0,30
ŠMARJE PRI JELŠAH	1.846	1.363	1.363	0,74	0,74
ROGAŠKA SLATINA	429	320	317	0,75	0,74
ŠTORE	3.958	3.000	4.033	0,76	1,02
PODČETRTEK	12.985	10.000	5.206	0,77	0,40
PODČETRTEK	19.194	15.140	14.226	0,79	0,74
SLOVENSKE KONJICE	7.053	5.582	11.650	0,79	1,65

Se nadaljuje ...

... Nadaljevanje priloge E

LAŠKO	19.527	15.500	34.879	0,79	1,79
PODČETRTEK	3.884	3.107	3.822	0,80	0,98
ROGATEC	2.128	1.725	2.383	0,81	1,12
DOBJE	12.236	10.000	11.840	0,82	0,97
ROGATEC	240	200	236	0,83	0,98
ŠMARJE PRI JELŠAH	4.086	3.411	2.927	0,83	0,72
ŠMARJE PRI JELŠAH	4.172	3.500	1.539	0,84	0,37
ŠENTJUR	70.264	60.000	51.282	0,85	0,73
ŠOŠTANJ	6.364	5.490	3.880	0,86	0,61
PODČETRTEK	24.961	21.649	17.516	0,87	0,70
ŠMARJE PRI JELŠAH	13.580	12.000	8.480	0,88	0,62
ŠENTJUR	12.405	11.000	9.155	0,89	0,74
ŠENTJUR	563	500	935	0,89	1,66
SOLČAVA	4.501	4.000	2.256	0,89	0,50
KOZJE	7.191	6.521	4.757	0,91	0,66
KOZJE	10.395	9.500	7.671	0,91	0,74
RADEČE	6.903	6.500	8.915	0,94	1,29
ROGAŠKA SLATINA	6.344	6.000	2.853	0,95	0,45
SLOVENSKE KONJICE	1.160	1.100	835	0,95	0,72
SLOVENSKE KONJICE	1.160	1.100	835	0,95	0,72
ŠENTJUR	8.203	8.040	7.875	0,98	0,96
ŠMARJE PRI JELŠAH	770	758	758	0,98	0,98
ROGAŠKA SLATINA	518	510	510	0,98	0,98
LAŠKO	4.254	4.200	4.336	0,99	1,02
LAŠKO	4.254	4.200	4.336	0,99	1,02
ROGAŠKA SLATINA	1.009	1.000	993	0,99	0,98
SLOVENSKE KONJICE	29.034	29.004	30.801	1,00	1,06
BISTRICA OB SOTLI	16.725	16.711	14.579	1,00	0,87
ŠENTJUR	3.002	3.000	2.758	1,00	0,92
BISTRICA OB SOTLI	12.593	12.593	12.392	1,00	0,98
PODČETRTEK	2.648	2.648	1.185	1,00	0,45
BISTRICA OB SOTLI	5.355	5.355	3.952	1,00	0,74
ŠENTJUR	2.914	2.914	1.076	1,00	0,37
PODČETRTEK	1.286	1.286	660	1,00	0,51
GORNJI GRAD	1.226	1.226	1.412	1,00	1,15
ZREČE	77	77	47	1,00	0,61
PODČETRTEK	964	964	712	1,00	0,74
ROGATEC	3.269	3.269	1.608	1,00	0,49
ROGAŠKA SLATINA	15.107	15.107	13.971	1,00	0,92
ŠMARJE PRI JELŠAH	3.342	3.343	1.645	1,00	0,49
REČICA OB SAVINJI	491	500	566	1,02	1,15
ŠENTJUR	16.401	16.800	4.762	1,02	0,29

Se nadaljuje ...

... Nadaljevanje priloge E

NAZARJE	3.830	4.000	3.230	1,04	0,84
BRASLOVČE	5.717	6.000	3.802	1,05	0,67
ŠENTJUR	2.376	2.500	2.281	1,05	0,96
LAŠKO	14.204	15.000	14.086	1,06	0,99
ROGATEC	4.712	5.000	3.493	1,06	0,74
BRASLOVČE	1.394	1.500	1.131	1,08	0,81
ŠMARJE PRI JELŠAH	6.409	7.000	3.153	1,09	0,49
ROGAŠKA SLATINA	16.586	18.247	15.023	1,10	0,91
KOZJE	11.914	13.200	4.936	1,11	0,41
ŠMARJE PRI JELŠAH	7.196	8.000	9.322	1,11	1,30
SLOVENSKE KONJICE	7.069	7.900	6.782	1,12	0,96
SLOVENSKE KONJICE	3.543	4.000	5.102	1,13	1,44
SLOVENSKE KONJICE	3.543	4.000	5.102	1,13	1,44
ŠMARJE PRI JELŠAH	44	50	17	1,14	0,39
ŠMARJE PRI JELŠAH	44	50	17	1,14	0,39
SLOVENSKE KONJICE	1.035	1.200	745	1,16	0,72
DOBRNA	2.139	2.500	1.976	1,17	0,92
DOBRNA	2.139	2.500	1.976	1,17	0,92
ŽALEC	834	1.000	641	1,20	0,77
ŠOŠTANJ	31	37	29	1,20	0,94
SLOVENSKE KONJICE	828	1.000	1.069	1,21	1,29
KOZJE	3.913	4.750	4.332	1,21	1,11
TABOR	8.221	10.000	19.730	1,22	2,40
ŠENTJUR	2.514	3.070	4.555	1,22	1,81
ŠMARJE PRI JELŠAH	262	320	296	1,22	1,13
BISTRICA OB SOTLI	816	1.000	611	1,23	0,75
KOZJE	4.607	5.666	3.400	1,23	0,74
ŠENTJUR	4.028	5.000	5.827	1,24	1,45
PODČETRTEK	11.384	14.800	11.202	1,30	0,98
BISTRICA OB SOTLI	1.737	2.300	1.178	1,32	0,68
LAŠKO	2.251	3.000	1.427	1,33	0,63
ŠMARJE PRI JELŠAH	9.031	12.536	6.254	1,39	0,69
PODČETRTEK	7.021	9.842	6.909	1,40	0,98
PODČETRTEK	279	400	114	1,43	0,41
PODČETRTEK	3.486	5.000	3.859	1,43	1,11
ŠMARJE PRI JELŠAH	4.342	6.410	2.628	1,48	0,61
VITANJE	3.379	5.000	2.988	1,48	0,88
PODČETRTEK	4.398	6.597	5.410	1,50	1,23
ŽALEC	39.776	59.664	57.277	1,50	1,44
VRANSKO	155	233	304	1,50	1,96
ŠMARJE PRI JELŠAH	2.226	3.340	3.205	1,50	1,44
ŠTORE	329	500	162	1,52	0,49

Se nadaljuje ...

... Nadaljevanje priloge E

MOZIRJE	9.855	15.000	11.627	1,52	1,18
ROGAŠKA SLATINA	7.653	12.000	6.296	1,57	0,82
LJUBNO	1.500	2.400	2.172	1,60	1,45
ŠENTJUR	808	1.320	325	1,63	0,40
ŠMARJE PRI JELŠAH	1.314	2.150	1.683	1,64	1,28
ŠMARJE PRI JELŠAH	1.816	3.000	1.340	1,65	0,74
REČICA OB SAVINJI	12.669	21.700	8.336	1,71	0,66
LJUBNO	792	1.369	1.369	1,73	1,73
BRASLOVČE	233	408	336	1,75	1,44
PODČETRTEK	2.489	4.500	1.229	1,81	0,49
ŠMARJE PRI JELŠAH	3.470	6.500	6.662	1,87	1,92
ŠMARJE PRI JELŠAH	2.547	5.000	2.718	1,96	1,07
ŽALEC	990	1.980	2.138	2,00	2,16
BRASLOVČE	6.617	13.234	5.678	2,00	0,86
ŠMARJE PRI JELŠAH	2.027	4.054	1.263	2,00	0,62
ŠMARTNO OB PAKI	143	286	82	2,00	0,57
KOZJE	642	1.284	474	2,00	0,74
BRASLOVČE	3.124	6.248	6.748	2,00	2,16
BRASLOVČE	2.397	4.794	3.452	2,00	1,44
PODČETRTEK	7.668	15.336	8.489	2,00	1,11
PODČETRTEK	665	1.330	327	2,00	0,49
BRASLOVČE	4.691	9.382	10.133	2,00	2,16
NAZARJE	5.205	10.500	4.740	2,02	0,91
ŠENTJUR	2.348	4.800	3.933	2,04	1,68
ŠENTJUR	5.521	11.300	2.037	2,05	0,37
SLOVENSKE KONJICE	34.584	72.000	61.930	2,08	1,79
ŽALEC	2.383	5.000	2.403	2,10	1,01
LAŠKO	982	2.100	966	2,14	0,98
ŽALEC	1.145	2.451	824	2,14	0,72
ŠMARTNO OB PAKI	5.128	11.234	8.726	2,19	1,70
VOJNIK	228	500	175	2,19	0,77
LAŠKO	813	1.800	405	2,21	0,50
BRASLOVČE	451	1.000	239	2,22	0,53
VOJNIK	148	350	311	2,36	2,10
ŠMARJE PRI JELŠAH	5.252	12.500	7.291	2,38	1,39
ROGAŠKA SLATINA	42	100	136	2,38	3,24
POLZELA	2.351	5.642	3.385	2,40	1,44
POLZELA	5.023	12.500	9.644	2,49	1,92
MOZIRJE	389	973	448	2,50	1,15
DOBJE	5.107	13.000	5.025	2,55	0,98
ŠENTJUR	248	647	355	2,61	1,43
ROGAŠKA SLATINA	765	2.000	332	2,61	0,43

Se nadaljuje ...

... Nadaljevanje priloge E

ROGAŠKA SLATINA	38	100	47	2,63	1,24
POLZELA	378	1.000	435	2,65	1,15
ŠENTJUR	113	300	26	2,65	0,23
VRANSKO	401	1.088	350	2,71	0,87
VELENJE	3.185	9.474	1.512	2,97	0,47
REČICA OB SAVINJI	4.349	13.047	6.680	3,00	1,54
ZREČE	349	1.047	833	3,00	2,39
ŽALEC	1.803	5.409	4.760	3,00	2,64
POLZELA	2.612	7.836	2.508	3,00	0,96
SLOVENSKE KONJICE	1.811	5.450	1.340	3,01	0,74
NAZARJE	66	200	111	3,03	1,68
ŽALEC	198	600	143	3,03	0,72
ŠTORE	637	2.000	313	3,14	0,49
LAŠKO	2.345	7.500	1.731	3,20	0,74
PREBOLD	2.029	6.500	2.922	3,20	1,44
SLOVENSKE KONJICE	3.614	12.000	3.469	3,32	0,96
ŠENTJUR	2.116	7.363	4.018	3,48	1,90
BRASLOVČE	1.148	4.018	1.653	3,50	1,44
CELJE	3.329	12.000	5.094	3,60	1,53
ŠENTJUR	4.875	18.000	4.796	3,69	0,98
POLZELA	1.076	4.000	2.066	3,72	1,92
SLOVENSKE KONJICE	1.146	4.584	1.166	4,00	1,02
SLOVENSKE KONJICE	203	812	146	4,00	0,72
SLOVENSKE KONJICE	1.342	5.368	1.412	4,00	1,05
LAŠKO	1.000	4.000	492	4,00	0,49
MOZIRJE	7.984	31.936	13.796	4,00	1,73
SLOVENSKE KONJICE	1.469	5.876	1.119	4,00	0,76
BRASLOVČE	617	2.468	888	4,00	1,44
BRASLOVČE	65	260	94	4,00	1,45
CELJE	494	2.000	711	4,05	1,44
CELJE	4.437	18.000	6.722	4,06	1,51
ROGAŠKA SLATINA	5.848	25.000	3.803	4,27	0,65
ŠENTJUR	1.102	5.000	1.587	4,54	1,44
ŽALEC	216	1.000	156	4,63	0,72
CELJE	260	1.225	56	4,71	0,22
GORNJI GRAD	1.506	7.452	1.553	4,95	1,03
SLOVENSKE KONJICE	404	2.000	873	4,95	2,16
POLZELA	195	975	187	5,00	0,96
ŠENTJUR	2.264	11.320	2.278	5,00	1,01
CELJE	241	1.205	507	5,00	2,10
SOLČAVA	1.154	6.000	1.023	5,20	0,89
ŽALEC	573	3.000	335	5,24	0,58
KOZJE	4.636	25.000	3.889	5,39	0,84

Ta stran je namenoma prazna.

Priloga F: Podatki o pogodbenih cenah in posplošenih tržnih vrednosti prodanih stavbnih zemljiščih v savinjski statistični regiji v letu 2013

Občina	Prodana površina parcele [m ²]	Prodajna cena [€]	Posplošena tržna vrednost [€]	Prodajna cena na enoto [€/m ²]	Posplošena tržna vrednost na enoto [€/m ²]
BISTRICA OB SOTLI	154	2.000	148	12,99	0,96
BRASLOVČE	109	500	105	4,59	0,96
BRASLOVČE	974	18.500	1.403	18,99	1,44
BRASLOVČE	1.416	25.000	2.166	17,66	1,53
BRASLOVČE	762	32.000	2.280	41,99	2,99
BRASLOVČE	706	45.000	24.284	63,74	34,40
BRASLOVČE	811	37.500	33.251	46,24	41,00
CELJE	599	15.000	303	25,04	0,51
CELJE	842	22.000	606	26,13	0,72
CELJE	305	305	439	1,00	1,44
CELJE	305	305	439	1,00	1,44
CELJE	1.617	13.000	3.382	8,04	2,09
CELJE	1.376	6.880	2.935	5,00	2,13
CELJE	734	1.691	2.077	2,30	2,83
CELJE	780	62.400	2.511	80,00	3,22
DOBJE	1.566	1.926	1.156	1,23	0,74
DOBJE	537	1.926	1.156	3,59	2,15
LAŠKO	157	646	154	4,11	0,98
LAŠKO	929	30.000	18.450	32,29	19,86
LAŠKO	733	20.882	21.770	28,49	29,70
LAŠKO	770	25.000	25.410	32,47	33,00
LAŠKO	770	25.000	25.410	32,47	33,00
LJUBNO	1.099	13.188	1.899	12,00	1,73
LJUBNO	110	2.200	231	20,00	2,10
LJUBNO	240	7.200	5.088	30,00	21,20
LJUBNO	240	7.200	5.088	30,00	21,20
LUČE	2.072	8.160	1.915	3,94	0,92
LUČE	2.552	32.750	3.101	12,83	1,22
LUČE	193	2.316	238	12,00	1,23
MOZIRJE	2.487	2.307	1.167	0,93	0,47
MOZIRJE	672	55.000	917	81,85	1,36
MOZIRJE	310	7.130	476	23,00	1,54
MOZIRJE	392	2.352	700	6,00	1,79
MOZIRJE	354	3.540	924	10,00	2,61
PODČETRTEK	348	1.740	342	5,00	0,98
PODČETRTEK	270	1.000	266	3,70	0,99

Se nadaljuje ...

... Nadaljevanje priloge F

POLZELA	118	295	91	2,50	0,77
POLZELA	713	12.121	696	17,00	0,98
POLZELA	563	50.000	2.246	88,81	3,99
POLZELA	563	50.000	2.246	88,81	3,99
PREBOLD	1.327	30.000	12.705	22,61	9,57
PREBOLD	1.327	30.000	12.705	22,61	9,57
PREBOLD	1.327	30.000	51.367	22,61	38,71
PREBOLD	1.217	32.000	49.897	26,29	41,00
PREBOLD	1.217	32.000	49.897	26,29	41,00
RADEČE	1.063	19.000	939	17,87	0,88
REČICA OB SAVINJI	181	500	275	2,76	1,52
REČICA OB SAVINJI	180	2.880	378	16,00	2,10
ROGAŠKA SLATINA	118	3.262	382	27,64	3,24
ROGAŠKA SLATINA	118	3.262	382	27,64	3,24
ROGATEC	267	1.869	453	7,00	1,70
SLOVENSKE KONJICE	120	480	86	4,00	0,72
SLOVENSKE KONJICE	165	660	119	4,00	0,72
SLOVENSKE KONJICE	151	453	109	3,00	0,72
SLOVENSKE KONJICE	611	2.444	470	4,00	0,77
SLOVENSKE KONJICE	1.024	1.228	983	1,20	0,96
SLOVENSKE KONJICE	900	15.300	864	17,00	0,96
SLOVENSKE KONJICE	751	3.004	723	4,00	0,96
SLOVENSKE KONJICE	110	997	144	9,06	1,31
SLOVENSKE KONJICE	173	173	249	1,00	1,44
SLOVENSKE KONJICE	480	6.240	877	13,00	1,83
SLOVENSKE KONJICE	104	1.352	213	13,00	2,05
SLOVENSKE KONJICE	161	1.312	338	8,15	2,10
SLOVENSKE KONJICE	1.007	15.000	2.606	14,90	2,59
SLOVENSKE KONJICE	137	500	362	3,65	2,64
SLOVENSKE KONJICE	458	1.237	1.827	2,70	3,99
SLOVENSKE KONJICE	1.210	3.267	4.828	2,70	3,99
SLOVENSKE KONJICE	945	34.500	3.771	36,51	3,99
SLOVENSKE KONJICE	216	1.760	862	8,15	3,99
SLOVENSKE KONJICE	137	3.425	547	25,00	3,99
SLOVENSKE KONJICE	1.094	30.632	28.991	28,00	26,50
SLOVENSKE KONJICE	1.094	30.632	28.991	28,00	26,50
SLOVENSKE KONJICE	480	35.000	24.480	72,92	51,00
ŠENTJUR	643	2.000	343	3,11	0,53
ŠENTJUR	468	6.084	345	13,00	0,74
ŠMARJE PRI JELŠAH	199	1.530	244	7,69	1,23
ŠMARJE PRI JELŠAH	939	28.920	38.335	30,80	40,83
ŠMARJE PRI JELŠAH	935	28.920	38.335	30,93	41,00

Se nadaljuje ...

... Nadaljevanje priloge F

ŠMARTNO OB PAKI	613	5.000	706	8,16	1,15
ŠOŠTANJ	755	23.390	435	30,98	0,58
ŠOŠTANJ	112	560	86	5,00	0,77
ŠOŠTANJ	189	945	218	5,00	1,15
ŠOŠTANJ	321	3.000	838	9,35	2,61
ŠOŠTANJ	632	22.120	1.650	35,00	2,61
ŠTORE	792	11.000	1.140	13,89	1,44
TABOR	400	4.000	415	10,00	1,04
TABOR	969	90.000	1.093	92,88	1,13
VELENJE	185	5.000	85	27,03	0,46
VELENJE	113	128	97	1,13	0,86
VELENJE	136	272	157	2,00	1,15
VELENJE	277	277	425	1,00	1,53
VELENJE	361	430	556	1,19	1,54
VELENJE	166	6.000	287	36,14	1,73
VELENJE	134	1.500	232	11,19	1,73
VELENJE	228	5.700	1.696	25,00	7,44
VELENJE	580	10.000	10.584	17,24	18,25
VELENJE	228	5.700	4.346	25,00	19,06
VELENJE	1.733	55.000	40.301	31,74	23,26
VELENJE	1.664	130.000	83.881	78,13	50,41
VITANJE	115	500	157	4,35	1,37
VOJNIK	688	6.000	528	8,72	0,77
VOJNIK	284	1.500	218	5,28	0,77
VOJNIK	242	4.000	508	16,53	2,10
VOJNIK	131	6.500	523	49,62	3,99
ZREČE	158	790	216	5,00	1,37
ZREČE	1.584	30.000	2.887	18,94	1,82
ZREČE	1.049	2.200	2.738	2,10	2,61
ZREČE	1.049	2.200	2.738	2,10	2,61
ŽALEC	612	28.000	1.227	45,75	2,00
ŽALEC	667	30.000	2.623	44,98	3,93
ŽALEC	885	45.000	3.531	50,85	3,99
ŽALEC	2.144	16.970	87.904	7,92	41,00

Ta stran je namenoma prazna.

Priloga G: Podatki o pogodbenih cenah prodanih gozdnih zemljišč v savinjski statistični regiji
razdeljene po lokalnih skupnostih v letu 2013

Lokalna skupnost	Prodana površina parcele (m ²)	Prodajna cena (€)	Prodajna cena na enoto (€/m ²)
BISTRICA OB SOTLI	26.352	27.500	1,04
BRASLOVČE	14.266	6.850	0,48
CELJE	16.055	8.853	0,55
DOBJE	18.721	5.000	0,27
DOBRNA	/	/	/
GORNJI GRAD	35.982	23.465	0,65
KOZJE	16.569	7.397	0,45
LAŠKO	17.627	9.500	0,54
LJUBNO	3.338	4.000	1,20
LUČE	44.199	18.567	0,42
MOZIRJE	8.442	7.993	0,95
NAZARJE	11.881	15.133	1,27
PODČETRTEK	13.457	8.135	0,60
POLZELA	3.017	2.115	0,70
PREBOLD	28.214	14.572	0,52
RADEČE	12.335	3.526	0,29
REČICA OB SAVINJI	/	/	/
ROGAŠKA SLATINA	8.885	5.972	0,67
ROGATEC	6.510	2.000	0,31
SLOVENSKE KONJICE	9.741	7.169	0,74
SOLČAVA	580	290	0,50
ŠENTJUR	7.123	3.979	0,56
ŠMARJE PRI JELŠAH	5.232	4.330	0,83
ŠMARTNO OB PAKI	29.557	8.000	0,27
ŠOŠTANJ	/	/	/
ŠTORE	8.118	1.800	0,22
TABOR	8.294	4.147	0,50
VELENJE	6.802	4.762	0,70
VITANJE	12.405	8.300	0,67
VOJNIK	29.180	14.959	0,51
VRANSKO	/	/	/
ZREČE	3.379	1.700	0,50
ŽALEC	13.140	9.324	0,71

Ta stran je namenoma prazna.

Priloga H: Podatki o pogodbenih cenah prodanih kmetijskih zemljišč v savinjski statistični regiji razdeljene po lokalnih skupnostih v letu 2013

Lokalna skupnost	Prodana površina parcele (m ²)	Prodajna cena (€)	Prodajna cena na enoto (€/m ²)
BISTRICA OB SOTLI	7.592	7.445	1,02
BRASLOVČE	4.483	2.405	1,86
CELJE	6.086	2.120	2,87
DOBJE	11.500	8.672	1,33
DOBRNA	2.500	2.139	1,17
GORNJI GRAD	4.339	1.366	3,18
KOZJE	8.658	7.057	1,23
LAŠKO	7.634	11.485	0,66
LJUBNO	1.885	1.146	1,64
LUČE	/	/	/
MOZIRJE	15.970	6.076	2,63
NAZARJE	4.900	3.034	1,62
PODČETRTEK	6.801	6.595	1,03
POLZELA	5.326	1.939	2,75
PREBOLD	/	/	/
RADEČE	5.286	4.882	1,08
REČICA OB SAVINJI	11.749	5.836	2,01
ROGAŠKA SLATINA	6.282	4.387	1,43
ROGATEC	2.548	2.587	0,98
SLOVENSKE KONJICE	9.683	6.849	1,41
SOLČAVA	4.993	5.205	0,96
ŠENTJUR	8.175	7.725	1,06
ŠMARJE PRI JELŠAH	4.342	3.660	1,19
ŠMARTNO OB PAKI	5.760	2.636	2,19
ŠOŠTANJ	2.764	3.198	0,86
ŠTORE	1.833	1.641	1,12
TABOR	10.000	8.221	1,22
VELENJE	9.474	3.185	2,97
VITANJE	5.000	3.379	1,48
VOJNIK	466	806	0,58
VRANSKO	660	278	2,38
ZREČE	4.375	8.261	0,53
ŽALEC	10.110	7.689	1,31

Ta stran je namenoma prazna.

Priloga I: Podatki o pogodbenih cenah prodanih stavbnih zemljišč v savinjski statistični regiji razdeljene po lokalnih skupnostih v letu 2013

Lokalna skupnost	Prodana površina parcele (m ²)	Prodajna cena (€)	Prodajna cena na enoto (€/m ²)
BISTRICA OB SOTLI	154	2.000	12,99
BRASLOVČE	705	22.929	32,54
CELJE	820	15.198	18,54
DOBJE	1.052	1.926	7,54
DOBRNA	/	/	/
GORNJI GRAD	/	/	/
KOZJE	/	/	/
LAŠKO	672	20.306	30,23
LJUBNO	422	7.447	17,64
LUČE	1.606	14.409	8,97
MOZIRJE	843	14.066	16,69
NAZARJE	/	/	/
PODČETRTEK	309	1.370	4,43
POLZELA	489	12.104	24,74
PREBOLD	1.283	30.800	24,01
RADEČE	1.063	19.000	17,87
REČICA OB SAVINJI	181	1.690	9,36
ROGAŠKA SLATINA	118	3.262	27,64
ROGATEC	267	1.869	7,00
SLOVENSKE KONJICE	524	8.618	16,45
SOLČAVA	/	/	/
ŠENTJUR	556	4.042	7,28
ŠMARJE PRI JELŠAH	691	19.790	28,64
ŠMARTNO OB PAKI	613	5.000	8,16
ŠOŠTANJ	402	10.003	24,90
ŠTORE	792	11.000	13,89
TABOR	685	27.000	39,44
VELENJE	484	18.334	37,90
VITANJE	115	500	4,35
VOJNIK	292	3.700	12,67
VRANSKO	/	/	/
ZREČE	960	8.798	9,16
ŽALEC	1.077	29.993	27,85

Ta stran je namenoma prazna.