

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



NIVES PODOBNIK

ANALIZA RAZLIK MED PRODAJNIMI CENAMI IN POSPLOŠENIMI TRŽNIMI VREDNOSTMI STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN V OBČINAH IDRIJA, CERKNO IN LOGATEC

DIPLOMSKA NALOGA

UNIVERZITETNI ŠTUDIJSKI PROGRAM PRVE STOPNJE GRADBENIŠTVO

Ljubljana, 2023

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
gradbeništvo in
geodezijo



Kandidat/-ka:

NIVES PODOBNIK

**ANALIZA RAZLIK MED PRODAJNIMI CENAMI
IN POSPLOŠENIMI TRŽNIMI VREDNOSTMI
STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN V OBČINAH
IDRIJA, CERKNO IN LOGATEC**

Diplomska naloga št.:

**ANALYSIS OF THE DIFFERENCE BETWEEN
SALE PRICE AND GENERAL MARKET VALUES
OF RESIDENTIAL REAL ESATE IN
MUNICIPALITIES OF IDRIJA, CERKNO AND
LOGATEC**

Graduation thesis No.:

Mentor/-ica:

Izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

Somentor/-ica:

Član komisije:

Ljubljana, _____

POPRAVKI – ERRATA

Stran z napako	Vrstica z napako	Namesto	Naj bo
-----------------------	-------------------------	----------------	---------------

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.64(497.4)(043.2)
Avtor:	Nives Podobnik
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač, univ. dipl. inž. grad.
Naslov:	Analiza razlik med prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi stanovanjskih nepremičnin v občinah Idrija, Cerklno in Logatec
Tip dokumenta:	Diplomska naloga – univerzitetni študij
Obseg in oprema:	46 str., 40 pregl., 11 sl., 3 en., 2 pril., 17 vir
Ključne besede:	množično vrednotenje nepremičnin, modeli množičnega vrednotenja nepremičnin, posplošena tržna vrednost, stanovanjske nepremičnine

Izveček

V diplomski nalogi smo analizirali razliko med posplošeno tržno vrednostjo dobljeno na podlagi modelov množičnega vrednotenja nepremičnin in časovno prilagojeno pogodbeno ceno med izvedenimi kupoprodajnimi posli stanovanjskih nepremičnin v občinah Idrija, Cerklno in Logatec v obdobju od 1. 6. 2016 do 31. 12. 2017 in od 1. 3. 2018 do 30. 9. 2019. V prvem delu smo na kratko prikazali bistvene značilnosti množičnega vrednotenja nepremičnin, opredelili obravnavano območje in orisali stanje na nepremičninskem trgu. V drugem delu je sledila časovna prilagoditev cen stanovanj in stanovanjskih hiš. V zadnjem delu so analizirane razlike med pogodbenimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi ter podane zaključne ugotovitve.

Analiza razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanja na obravnavanem območju je pokazala, da ima 41 % prodaj neustrezno razmerje. Rezultati analize za stanovanjske hiše pa kažejo, da ta delež znaša kar 69 %. Zanimalo nas je, ali so se izračunane posplošene tržne vrednosti skladajo z realnim stanjem oziroma ali so določena merila za umerjanje pravilno predpostavljena, saj so ravno ti modeli vrednotenja osnova za izračun davka na nepremičnine. Glede na dobljene rezultate, smo ugotovili, da merila ne zagotavljajo ustreznih izračunov, ki so nato pogoj za dejanja v prihodnje.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	332.64(497.4)(043.2)
Author:	Nives Podobnik
Supervisor:	Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph. D.
Title:	Analysis of the difference between sale price and general market values of residential real estate in municipalities of Idrija, Cerklno and Logatec
Document type:	Graduation Thesis – University studies
Notes:	46 p., 11 fig., 40 tab., 3 eq., 2 ann., 17 ref.
Keywords:	mass real estate evaluation, mass real estate valuation models, general market values, residential real estate

Abstract

The thesis concentrates on the analysis between the general market value acquired from the mass appraisal of real estate models and the time adjusted contract prices in residential real estate sales carried out in municipalities Idrija, Cerklno, and Logatec in the time periods June 1, 2016 – December 31, 2017 and March 1, 2018 – September 30, 2019. The first section of the thesis provides a short overview of the main features of the mass appraisal of real estate, a presentation of the region considered in the analysis, and a depiction of the real estate market situation. The second part of the thesis then provides the time adjusted prices of apartments and residential houses. The last section then analyses the differences between the contract prices and general market values, as well as the final conclusions on the matter.

The analysis has shown that 41 percent of the sales of flats have an inappropriate ratio. The share rises up to 69 percent in cases of house sales. My main interest was whether the calculated general market values comply with the real situation and whether the valuation criteria have been defined properly, because these valuation models are the basis for calculating the real state tax. According to the results the analysis has shown that the criteria given do not provide proper calculations, which condition further actions.

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač za sprejeto mentorstvo, veliko potrpežljivost, vso čakanje in strokovno pomoč ter svetovanje pri izdelavi diplomske naloge.

Velika zahvala gre tudi vsem domačim, ki so mi omogočili študij in me poleg prijateljev ves čas spremljali in podpirali, da sem študij vendarle dokončala po vseh teh letih.

KAZALO VSEBINE

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK	II
BIBLIGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT	III
ZAHVALA	IV
1 UVOD	1
2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE IN METODE DELA	2
2.1 Namen diplomske naloge	2
2.2 Obravnavano območje	3
2.3 Metoda dela	8
3 TRG NEPREMIČNIN V OBRAVNAVANIH OBČINAH	9
3.1 Trg nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2015–2020	9
3.2 Trg nepremičnin v občini Idrija v obdobju 2015–2020	11
3.3 Trg nepremičnin na Goriškem območju v obdobju 2015–2020	13
3.4 Trg nepremičnin v občini Logatec v obdobju 2015–2020	14
4 ČASOVNA PRILAGODITEV POGODBENIH CEN STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ V OBRAVNAVANIH OBČINAH NA 31. 3. 2017	16
4.1 Priprava podatkov za analizo	16
4.2 Analiza gibanja cen stanovanj in stanovanjskih hiš v obravnavanem obdobju	17
4.3 Časovna prilagoditev pogodbenih cen stanovanjskih nepremičnin	27
5 ANALIZA RAZLIK MED POSPLOŠENIMI TRŽNIMI VREDNOSTMI IN ČASOVNO PRILAGOJENIMI POGODBENIMI CENAMI V OBDOBJJIH 1. 6. 2016–31. 12. 2016 IN 1. 3. 2018–30. 9. 2019	31
5.1 Analiza razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanja v občini Idrija	31
5.2 Analiza razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanjske hiše v občini Idrija	34
5.3 Analiza razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanja v občini Logatec	35
5.4 Analiza razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanjske hiše v občini Logatec	37

5.5	Analiza razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanja v občini Cerklje na Gori	38
5.6	Analiza razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanjske hiše v občini Cerklje na Gori	38
5.7	Povzetek analize razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanja na celotnem obravnavanem območju	38
5.8	Povzetek analize razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanjske hiše na celotnem obravnavanem območju	40
6	ZAKLJUČEK	43
	VIRI	44

KAZALO TABEL

Tabela 1: Površinski, prebivalstveni in stanovanjski statistični podatki za občino Idrija v primerjavi s celotno Slovenijo za leto 2018 (SURS, 2018b, 2018d)	4
Tabela 2: Površinski, prebivalstveni in stanovanjski statistični podatki za občino Cerklje na Gori v primerjavi s celotno Slovenijo za leto 2018 (SURS, 2018a, 2018d)	6
Tabela 3: Površinski, prebivalstveni in stanovanjski statistični podatki za občino Logatec v primerjavi s celotno Slovenijo za leto 2018 (SURS, 2018c, 2018d))	7
Tabela 4: Statistika prodanih stanovanj za Slovenijo v obdobju 2015–2019 (GURS, 2020)	9
Tabela 5: Statistika prodanih stanovanjskih hiš za Slovenijo v obdobju 2015–2019 (GURS, 2020)	10
Tabela 6: Statistika prodanih stanovanj v občini Idrija v obdobju 2015–2019 (GURS, 2020)	11
Tabela 7: Statistika prodanih stanovanjskih hiš v občini Idrija v obdobju 2015–2019 (GURS, 2020)	12
Tabela 8: Statistika prodanih stanovanj na Goriškem območju v obdobju 2015–2019 (GURS, 2020)	13
Tabela 9: Statistika prodanih stanovanjskih hiš na Goriškem območju v obdobju 2015–2019 (GURS, 2020))	13
Tabela 10: Statistika prodanih stanovanj v občini Logatec v obdobju 2015–2019 (GURS, 2020)	14
Tabela 11: Statistika prodanih stanovanjskih hiš v občini Logatec v obdobju 2015–2019 (GURS, 2020)	15
Tabela 12: Izbrane prodaje izvedene 1. 6. 2016–31. 12. 2016 za stanovanja v občini Idrija in osnovne statistike	17
Tabela 13: Izbrane prodaje izvedene 1. 6. 2017–31. 12. 2017 za stanovanja v občini Idrija in osnovne statistike	18
Tabela 14: Izbrane prodaje izvedene 1. 6. 2016–31. 12. 2016 za stanovanja v občini Logatec in osnovne statistike	18
Tabela 15: Izbrane prodaje izvedene 1. 6. 2017– 31. 12. 2017 za stanovanja v občini Logatec in osnovne statistike	19
Tabela 16: Izbrane prodaje izvedene 1. 6. 2016–31. 12. 2016 za stanovanjske hiše v občini Idrija in osnovne statistike	19
Tabela 17: Izbrane prodaje izvedene 1. 6. 2016–31. 12. 2016 za stanovanjske hiše v občini Idrija in osnovne statistike	20
Tabela 18: Izbrane prodaje izvedene 1. 6. 2016–31. 12. 2016 za stanovanjske hiše v občini Logatec in osnovne statistike	20
Tabela 19: Izbrane prodaje izvedene 1. 6. 2017–31. 12. 2017 za stanovanjske hiše v občini Logatec in osnovne statistike	21

Tabela 20: Izbrane prodaje izvedene 1. 3. 2018–30. 9. 2018 za stanovanja v občini Idrija in osnovne statistike	21
Tabela 21: Izbrane prodaje izvedene 1. 3. 2019–30. 9. 2018 za stanovanja v občini Idrija in osnovne statistike	22
Tabela 22: Izbrane prodaje izvedene 1. 3. 2018–30. 9. 2018 za stanovanja v občini Logatec in osnovne statistike	22
Tabela 23: Izbrane prodaje izvedene 1. 3. 2019–30. 9. 2019 za stanovanja v občini Logatec in osnovne statistike	23
Tabela 24: Izbrane prodaje izvedene 1. 3. 2018–30. 9. 2018 za stanovanjske hiše v občini Idrija in osnovne statistike	23
Tabela 25: Izbrane prodaje izvedene 1. 3. 2019 - 30. 9. 2019 za stanovanjske hiše v občini Idrija in osnovne statistike	24
Tabela 26: Izbrane prodaje izvedene 1. 3. 2018 - 30. 9. 2018 za stanovanjske hiše v občini Logatec in osnovne statistike	24
Tabela 27: Izbrane prodaje izvedene 1. 3. 2019–30. 9. 2019 za stanovanjske hiše v občini Logatec in osnovne statistike	25
Tabela 28: Gibanje cen stanovanj in stanovanjskih hiš za TAO Posočje in idrijsko območje v obdobju 2016–2017 in 2018–2019 (GURS, 2022)	26
Tabela 29: Gibanje cen stanovanj in stanovanjskih hiš za TAO južna okolica Ljubljane v obdobju 2016–2017 in 2018–2019 (GURS, 2022)	27
Tabela 30: Primerjava dobljenih rezultatov mesečne stopnje rasti cen izračunanih po povprečni mesečni enakomerni stopnji rasti in povprečni mesečni geometrijski stopnji rasti ter odstopanja v izračunih za stanovanja v Idriji in stanovanjske hiše v občini Idrija in občini Logatec v obdobju 1. 6. 2016–31. 12. 2017	28
Tabela 31: Primerjava dobljenih rezultatov mesečne stopnje rasti cen izračunanih po povprečni mesečni enakomerni stopnji rasti in povprečni mesečni geometrijski stopnji rasti ter odstopanja v izračunih za stanovanjske hiše v občini Logatec v obdobju 1. 3. 2018–30. 9. 2019	28
Tabela 32: Tabela spreminjanja gibanja cen za stanovanja in stanovanjske hiše v občini Idrija in Logatec	29
Tabela 33: Srednji vrednosti razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami, število in delež neustreznih razmerij, število in delež precenjenih stanovanj in velikost vzorca za stanovanja v občini Idrija za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019 po vrednostnih conah	32
Tabela 34: Delež odstopanj PTV in časovno prilagojenih pogodbenih cen po obdobjih za stanovanja, velikost vzorca ter srednji vrednosti v osmi vrednostni coni v občini Idrija za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019	33

Tabela 35: Srednji vrednosti razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami, število in delež neustreznih razmerij, število in delež precenjenih stanovanj, število in delež razmerij višjih od 1,2 ter velikost vzorca za stanovanjske hiše v občini Idrija za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019 po vrednostnih conah	34
Tabela 36: Srednji vrednosti razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami, število in delež neustreznih razmerij, število in delež precenjenih stanovanj in velikost vzorca za stanovanja v občini Logatec za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019 po vrednostnih conah	35
Tabela 37: Deleža odstopanj PTV in časovno prilagojenih pogodbenih cen po obdobjih za stanovanja, velikost vzorca ter srednji vrednosti v dvanajsti vrednostni coni v občini Logatec za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019	36
Tabela 38: Srednji vrednosti razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami, število in delež neustreznih razmerij, število in delež precenjenih stanovanj, število in delež razmerij višjih od 1,2 ter velikost vzorca za stanovanjske hiše v občini Logatec za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019 po vrednostnih conah	37
Tabela 39: Statistika razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanja na celotnem obravnavanem območju za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019	39
Tabela 40: Statistika razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanjske hiše na celotnem obravnavanem območju za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019	41

KAZALO SLIK

Slika 1:	Prikaz obravnavanega območja - občina Idrija	3
Slika 2:	Prikaz obravnavanega območja - občina Cerklno	5
Slika 3:	Prikaz obravnavanega območja - občina Logatec	7
Slika 4:	Prikaz dela tabele po končanem prečiščevanju za stanovanja v občini Idrija	16
Slika 5:	Prikaz izračuna stopnje rasti cen v obdobju 1. 6. 2016–31. 12. 2017	25
Slika 6:	Število stanovanj glede na razmerje med PTV in njihovo časovno prilagojeno pogodbeno ceno v osmi vrednostni coni za stanovanja v občini Idrija, 31. 3. 2017	33
Slika 7:	Število stanovanj glede na razmerje med PTV in njihovo časovno prilagojeno pogodbeno ceno v dvanajsti vrednostni coni za stanovanja v občini Logatec, 31. 3. 2017	36
Slika 8:	Število stanovanj glede na razmerje med PTV in njihovo časovno prilagojeno pogodbeno ceno na celotnem obravnavanem območju, 31. 3. 2017	39
Slika 9:	Delež ustreznih in neustreznih razmerij za stanovanja glede na razmerje med PTV in njihovo časovno prilagojeno pogodbeno ceno na celotnem obravnavanem območju, 31. 3. 2017	40
Slika 10:	Število stanovanjskih hiš glede na razmerje med PTV in njihovo časovno prilagojeno pogodbeno ceno na celotnem obravnavanem območju, 31. 3. 2017	41
Slika 11:	Delež ustreznih in neustreznih razmerij za stanovanjske hiše glede na razmerje med PTV in njihovo časovno prilagojeno pogodbeno ceno na celotnem obravnavanem območju, 31. 3. 2017	42

SEZNAM PRILOG

Priloga A	Podatki o kupoprodajnih poslih in rezultatih analize za stanovanja po občinah in vrednostnih conah	A1
Priloga B	Podatki o kupoprodajnih poslih in rezultatih analize za stanovanjske hiše po občinah in vrednostnih conah	B1

KRATICE

GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
PTV	Posplošena tržna vrednost
PV	Posplošena vrednost
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
ZMVN	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Ul RS št. 50/2006)
ZMVN-1	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin-1 (Ul RS št. 77/2017)

1 UVOD

Množično vrednotenje nepremičnin je sistem ocenjevanja vrednosti nepremičnin na podlagi modelov množičnega vrednotenja in podatkov o nepremičninah, ki so vpisani v uradne evidence. S tem sistemom želi država za vsako zemljišče in vsako stavbo določiti posplošeno vrednost, ki se bo kar najbolj približala dejanski tržni vrednosti. Vse podatke lahko pridobimo na Portalu množičnega vrednotenja nepremičnin (GURS, 2019a).

V Sloveniji je bil Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (UI RS št. 50/2006) (v nadaljevanju: ZMVN) sprejet v letu 2006. Hkrati je bila vzpostavljena Evidenca trga nepremičnin. V Evidenci trga nepremičnin se evidentirajo in analizirajo podatki o trgu nepremičnin oziroma podatki o sklenjenih prodajah in najemih nepremičnin. Pri Geodetski upravi Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) sistematično spremljajo in analizirajo trg nepremičnin v Sloveniji, kar je osnova za množično vrednotenje. Modeli vrednotenja so oblikovani in umerjeni na podlagi podatkov o trgu nepremičnin iz Evidenca trga nepremičnin. Pri modelih vrednotenja gre za orodja, s katerimi določamo posplošeno (tržno) vrednost nepremičnine in nam povedo, kateri podatki o posamezni nepremičnini se uporabljajo za izračun te vrednosti in kako velik je vpliv posameznega podatka na vrednost. Skozi vsa ta leta je prav tako sledil razvoj modelov za množično vrednotenje nepremičnin.

Prve preizkusne izračune posplošene tržne vrednosti (v nadaljevanju: PTV) nepremičnin so na GURS-u izvedli v letu 2010. V register nepremičnin so bile te vrednosti po ZMVN pripisane 26. 11. 2011 z datum indeksacije na 1. 7. 2010. Kasneje so bile vrednosti še trikrat indeksirane, v letih 2013, 2015 in 2017. Zadnje indeksirane vrednosti nepremičnin so zapisane v Registru nepremičnin. Vendar so bila ugotovljena neskladja med ZMVN in Ustavo Republike Slovenije, zato je bil v letu 2017 pripravljen nov Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (UI RS št. 77/2017) (v nadaljevanju: ZMVN-1). 1. 4. 2020 bi morale biti nepremičninam prvič pripisane posplošene vrednosti (v nadaljevanju PV) po novem zakonu ZMVN-1, vendar se to ni zgodilo, zaradi zdravstvenih razmer, ki so bile prisotne v Sloveniji (GURS, 2018b, MF, MOP, GURS, 2018).

PTV oziroma PV naj bi služili kot davčna osnova za odmero davka na nepremičnine (delno ali v celoti), zato je pomembno, kolikšno je razmerje med navedenimi ocenjenimi vrednostmi na podlagi modelov vrednotenja in prodajnimi cenami posamičnih nepremičnin, ki so se realizirale na trgu nepremičnin.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE IN METODE DELA

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je analizirati razmerje med PTV po ZMVN in prodajnimi oziroma pogodbenimi cenami obravnavanih nepremičnin ter ustreznost meril modelov množičnega vrednotenja nepremičnin. Analizo smo izvedli v občinah Cerkno, Idrija in Logatec (v nadaljevanju obravnavano območje) v obdobju od 1. 6. 2016 do 31. 12. 2017 in od 1. 3. 2018 do 30. 9. 2019.

Prvotno je bil namen diplomske naloge analizirati zadnje PTV nepremičnin v obdobju od 1. 6. 2016 do 31. 12. 2017, ki se nanašajo na datum zadnje indeksacije 31. 3. 2017 po starem zakonu ZMVN ter med predlaganimi PV, ki se nanašajo na 1.1. 2019 za obdobje od 1. 3. 2018 do 30. 9. 2019, kjer pa je upoštevan že novi zakon ZMVN-1. Med samo izdelavo diplomske naloge smo že pridobili PV s Portala množičnega vrednotenja nepremičnin, ki pa so jih kasneje umaknili s spleta zaradi zdravstvenih razmer v Sloveniji in posledično nismo mogli več preveriti in dopolniti že pridobljenih podatkov. Na portalu so objavili, da se njihova javna objava podatkov evidence vrednotenja oziroma novih vrednosti nepremičnin prestavi na naslednje leto (GURS, 2019c). Zato smo se odločili, da tudi za obdobje od 1. 3. 2018 do 30. 9. 2019 upoštevamo PTV na datum 31. 7. 2017. Predpostavili smo, da so pridobljeni podatki o PTV po ZMVN vsaj v grobem ustrezni tudi za analiziranje ustreznosti meril po novem ZMVN-1.

ZMVN-1 v 9. členu opredeljuje naslednja merila za umerjanje modelov vrednotenja nepremičnin, in sicer:

»(1) Model vrednotenja se umeri tako, da se določijo meje vrednostnih con, vrednostne ravni, podatki o nepremičninah in njihov vpliv na posplošeno vrednost v skladu z merilom za umerjanja modelov vrednotenja.

(2) Merilo za umerjanje modelov vrednotenja je srednja vrednost razmerij med posplošenimi vrednostmi, določenimi z modeli vrednotenja, in vrednostmi tržnih cen oziroma tržnih najemnin, ki so časovno prilagojene na datum modelov vrednotenja v skladu s prvim odstavkom 12. člena tega zakona.

(3) Pri uporabi načina tržnih primerjav je merilo za umerjanje modelov vrednotenja med 0,8 in 1,2.

(4) Pri uporabi na donosu zasnovanega načina je merilo za umerjanje modelov vrednotenja med 0,8 in 1,2.

(5) Pri uporabi nabavno vrednostnega načina je merilo za umerjanje modelov vrednotenja med 0,6 in 1,4.« (Uradni list RS št. 77/2017).

V diplomski nalogi obravnavamo samo stanovanjske nepremičnine, zato analiziramo merilo pod točko

(3). Vse stanovanjske nepremičnine so ovrednotene na podlagi načina tržnih primerjav.

2.2 Obravnavano območje

V nadaljevanju bomo za vsako obravnavano občino posebej podali površinske, prebivalstvene in stanovanjske statistične podatke v primerjavi s celotno Slovenijo.

Občina Idrija

Občina Idrija leži v goriški statistični regiji in jo zaznamuje zgornje porečje reke Idrijce na stičišču alpskega in dinarskega sveta. Meri 294 km² in zajema številne grape, doline, tri četrtine površja pokrivajo gozdovi, proti vrhu pobočji se razprostirajo kraške planote. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na osmo mesto in ima okrog 12.000 prebivalcev, ki pa jo postavi na petinštirideseto mesto med vsemi občinami (SURS, 2018b).



Slika 1: Prikaz obravnavanega območja - občina Idrija

Tabela 1: Površinski, prebivalstveni in stanovanjski statistični podatki za občino Idrija v primerjavi s celotno Slovenijo za leto 2018 (SURS, 2018b, 2018d)

	IDRIJA	SLOVENIJA
Površina [km ²] 1. 1. 2018	294	20.273
Število prebivalce 1. 1. 2018	11.757	2.066.880
Gostota prebivalstva [preb./km ²] 1. 1. 2018	40	102
Skupni prirast [%]	-0,7	6,8
Stopnja delovne aktivnosti [%]	71,6	64,5
Stopnja registrirane brezposelnosti [%]	5,0	5,1
Povprečna bruto plača [€]	1.733,79	1.681,55
Število stanovanj 1. 1. 2018	4.983	852.181
Število stanovanj [na 1.000 prebivalcev]	420	412
Delež tri ali večsobnih stanovanj [%]	68	62
Povprečna uporabna površina stanovanj [m ²]	79,8	81,5

Razvoj mesta Idrija se je pričel v 16. stoletju, k temu je največ pripomogel drugi največji rudnik živega srebra na svetu. Omogočil je osnove za razvoj in prepoznavni pečat v svojski stanovanjski in industrijski arhitekturi. Vendar so tudi same naravne razmere dopustile razvoj le dveh večjih naselji, že omenjene Idrije in Spodnje Idrije, ki ležita v malce razširjenih dolinah na sotočju Idrijce in Nikove ter Idrijce in Kanomljice. Strnjene vasi in ostali zaselki so se povečini razvili na planotah, v strmih bregovih pa samotne kmetije (SURS, 2018b, 2018d, Občina Idrija).

Pokrajina je kljub slabim naravnogeografskim pogojem dokaj gosto poseljena. Občina Idrija meri 294 km² in šteje 11.757 prebivalcev. Po podatkih iz leta 2018 gostota naseljenosti znaša povprečno 40 prebivalcev na kvadratni kilometer površine občine, kar je pa še vedno precej manjše od povprečja v celotni državi. Skupni prirast je v občini negativen in znaša -0,7 %, medtem ko je na ravni države znašal 6,8 %. Stopnja delovne aktivnosti je za 7,1 % večja kot za območje Slovenije, stopnja registrirane brezposelnosti pa je praktično enaka. Povprečna bruto plača je v občini Idrija višja kot povprečna slovenska plača.

Statistični podatki za leto 2018 navajajo, da je bilo v občini vseh stanovanj 4.938 ter osem stanovanj več na 1.000 prebivalcev kot na ravni celotne države. Tudi delež tri in večsobnih stanovanj je za malenkost večji kot na območju države, medtem ko je povprečna uporabna površina stanovanj 79,8 m² in je nekoliko manjše od povprečnega slovenskega stanovanja (SURS, 2018b, 2018d).

Občina Cerklje

Občina Cerklje spada v goriško regijo, leži na zahodnem delu Slovenije, na območju Severne Primorske. Obsega 132 km² in se po površini uvršča na petdeseto mesto med vsemi slovenskimi občinami. Iz statističnih podatkov za leto 2018 izvemo, da je v občini prebivalo približno 4.580 prebivalcev in s tem zaseda 108. mesto. Gostota prebivalstva na kvadratni kilometer je precej nižja od slovenskega povprečja, kar seveda ni nič neobičajnega glede na razgibanost in lego samega območja (Občina Cerklje).



Slika 2: Prikaz obravnavanega območja - občina Cerklje

Tabela 2: Površinski, prebivalstveni in stanovanjski statistični podatki za občino Cerklje na Gori v primerjavi s celotno Slovenijo za leto 2018 (SURS, 2018a, 2018d)

	CERKLJE NA GORI	SLOVENIJA
Površina [km ²] 1. 1. 2018	132	20.273
Število prebivalcev 1. 1. 2018	4.588	2.066.880
Gostota prebivalstva [preb./km ²] 1. 1. 2018	35	102
Skupni prirast [%]	-1,7	6,8
Stopnja delovne aktivnosti [%]	70,6	64,5
Stopnja registrirane brezposelnosti [%]	4,4	5,1
Povprečna bruto plača [€]	1.351,53	1.681,55
Število stanovanj 1. 1. 2018	1.996	852.181
Število stanovanj [na 1.000 prebivalcev]	435	412
Delež tri ali večsobnih stanovanj [%]	79	62
Povprečna uporabna površina stanovanj [m ²]	94,3	81,5

Skupni prirast je v občini negativen in znaša -1,7 %. Medtem ko je stopnja delovne aktivnosti višja kot za celotno Slovenijo, je tudi stopnja brezposelnosti nižja. Vendar je povprečna bruto plača na prebivalca za 330 € nižja kot je povprečna slovenska bruto plača.

Število stanovanj na 1.000 prebivalcev je večje od povprečja v državi za kar 23 stanovanj. Večji je tudi delež tri in večsobnih stanovanj, ki v povprečju merijo za 13 m² več kot povprečno slovensko stanovanje (SURS, 2018a, 2018d).

Občina Logatec

Občina Logatec se nahaja v osrednjeslovenski regiji na stičišču alpskega in dinarskega sveta. Leži med Ljubljano in Postojno, meri 176 km², ki jo uvršča na trideseto mesto med slovenskimi občinami. Statistični podatki za leto 2018 navajajo, da je v občini prebivalo 14.050 prebivalcev in s tem se uvršča na osemintrideseto mesto (SURS, 2018c, Občina Logatec).



Slika 3: Prikaz obravnavanega območja - občina Logatec

Tabela 3: Površinski, prebivalstveni in stanovanjski statistični podatki za občino Logatec v primerjavi s celotno Slovenijo za leto 2018 (SURS, 2018c, 2018d)

	LOGATEC	SLOVENIJA
Površina [km ²] 1. 1. 2018	173	20.273
Število prebivalcev 1. 1. 2018	13.976	2.066.880
Gostota prebivalstva [preb./km ²] 1. 1. 2018	81	102
Skupni prirast [%]	12,2	6,8
Stopnja delovne aktivnosti [%]	69,2	64,5
Stopnja registrirane brezposelnosti [%]	6,5	5,1
Povprečna bruto plača [€]	1.569,07	1.681,55
Število stanovanj 1. 1. 2018	4.826	852.181
Število stanovanj [na 1.000 prebivalcev]	345	412
Delež tri ali večsobnih stanovanj [%]	69	62
Povprečna uporabna površina stanovanj [m ²]	90,5	81,5

Zaradi svoje ugodne geografske lege je gostota prebivalstva 81 prebivalcev na kvadratni kilometer, vendar je še vedno nižja od slovenskega povprečja. Skupni prirast je znašal 12,2 %, kar pa je skoraj enkrat več kot velja za celotno državo. Stopnja delovne aktivnosti je za 4,7 % višja kot v Sloveniji, prav tako tudi stopnja brezposelnosti za 1,4 % in povprečna bruto plača je za dobrih 100 € nižja.

Po podatkih iz leta 2018 je bilo v občini 67 stanovanj manj na 1.000 prebivalcev kot je slovensko povprečje. Večinski delež predstavljajo tri in večsobna stanovanja, ki so tudi v povprečju za 9 m² večja kot povprečno slovensko stanovanje (SURS, 2018c, 2018d).

2.3 Metoda dela

V diplomski nalogi smo se omejili na stanovanjske nepremičnine, njihovo prodajo in PTV na območju občin Cerkno, Idrija in Logatec v obdobju od 1. 6. 2016 do 31. 12. 2017 in od 1. 3. 2018 do 30. 9. 2019.

Najprej smo pridobili potrebne podatke o prodajah nepremičnin na obravnavanem območju iz Evidence trga nepremičnin in jih prečistili za nadaljnjo analizo. Izbrali smo vzorce z enakovrednimi karakteristikami po letih in izračunali povprečne cene na kvadratni meter za stanovanja in stanovanjske hiše v posameznih občinah. Iz tega smo nato lahko izračunali letno stopnjo rasti cen stanovanjskih nepremičnin na obravnavanem območju.

V nadaljevanju je sledila časovna prilagoditev pogodbenih cen obravnavanih nepremičnin za posamezne občine na datum zadnje indeksacije 31. 3. 2017. V času izdelave diplomske naloge je GURS objavil dostop do historičnih PTV nepremičnin v Registru nepremičnin na dan 31. 3. 2020, ki so ocenjene na podlagi cen, razmer na trgu in drugih tržnih kazalcev na dan 31. 3. 2017, ki dejansko predstavljajo PTV na datum 31. 3. 2017 (GURS, 2019c).

Po časovni prilagoditvi pogodbenih cen smo analizirali razmerja in izračunali razlike med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami posamičnih stanovanjskih nepremičnin po posameznih vrednostnih conah. Na koncu smo preverjali, ali je kriterij iz 9. člena v ZMVN-1 sprejemljiv ali ne.

3 TRG NEPREMIČNIN V OBRAVNAVANIH OBČINAH

3.1 Trg nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2015–2020

Najprej bomo na kratko povzeli Poročila o slovenskem nepremičninskem trgu Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: Letno poročilo GURS) izdanih za leto 2019 in 2020.

Dodati je potrebno, da se je z zadnjim letnim poročilom 2020 nekoliko spremenil koncept in metodologija podajanja poročil o nepremičninskem trgu. Spremembe so nastale pri podajanju analitičnih območij, kazalnikov cen in ocenah trendov oziroma spremembah cen. Administrativno določena regionalna obočja in občine so zamenjala nova tržna analitična območja in lokalna analitična območja, ki povezujejo območja, kjer so značilnosti ponudbe in povpraševanja po določeni skupini nepremičnine zelo podobne in so zato zelo podobni tudi trendi cen za posamezno vrsto nepremičnine ter cene primerljivih nepremičnin. Pri prikazovanju cen pa se sedaj namesto povprečne cene nepremičnin uporablja mediana za izračun srednje vrednosti. Tako dobimo bolj merodajen podatek, saj imamo velikokrat manjše število podatkov in med njimi je prisotnih več ekstremnih vrednosti. Prav tako se mediana uporablja pri podajanju srednjih vrednostih za lastnosti o letu izgradnje stavbe, površine stavbe in delov stavbe in površine zemljišč (GURS, 2021).

Tabela 4: Statistika prodanih stanovanj za Slovenijo v obdobju 2015–2019 (GURS, 2020)

STANOVANJA, SLOVENIJA, 2015–2019					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	5.747	6.885	7.162	6.662	6.759
Povprečna cena [€/m ²]	1.450	1.510	1.610	1.760	1.850
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1975	1975
Povprečna uporabna površina [m ²]	52	53	52	53	53

Letno poročilo GURS za leto 2019 navaja, da so od obrata cen stanovanjskih nepremičnin leta 2015, cene stanovanj v Sloveniji rasle iz leta v leto in v 2019 dosegle rekordno vrednost 1.850 €/m². Kot je zapisano v poročilu, je ta vrednost za 2% oziroma 36 €/m² višja kot je bila do sedaj rekordna povprečna cena kvadratnega metra stanovanja dosežena v letu 2008. Cene so v obdobju od 2015 do 2019 zrasle za 28 % oziroma za 400 €/m². Največjo rast povprečne cene so zabeležili, kljub zmanjšanemu obsegu prodaje za 7 % (500 stanovanj), v letu 2018 in je bila v primerjavi s prejšnjim letom višja za 9 % oziroma 150 €/m². V letu 2019 se je rast povprečne cene na kvadratni meter umirila in je bila višja le za 90 €/m² v primerjavi z letom 2018, medtem ko je bilo število prodanih stanovanj višje za 1 % (97 stanovanj) (GURS, 2020).

Kot že omenjeno, se v letnem poročilu GURS-a za leto 2020 spremeni koncept in metodologija poročanja, zato ne moremo narediti enakovredne primerjave s podatki iz poročil s predhodnih let. V

poročilu je podano, da je cena na kvadratni meter stanovanja v Sloveniji izračunana z mediano, 1.750 €/m². V primerjavi z letom 2019 je cena, izračunana po novi metodologiji, zrasla za 4 %. Predvideva se, da bi bila rast ter število prodanih stanovanj še višja, če ne bi bilo omejitev, ki jih je s sabo prinesla epidemija. Tako pa je bilo prodanih stanovanj za 21 % manj kot leto poprej. Poročilo navaja tudi podatke o gibanju cen stanovanj v Sloveniji po letih v primerjavi s predhodnim letom ter s kumulativno po letih od 2015 do 2020 s podatki izračunanimi po novi metodologiji. Procentualno se gibanje cen malenkost razlikuje od predhodnega poročila za leto 2019, vendar so zaključki isti. Torej največja rast cen stanovanj je bila v letu 2018 za 10 % (150 €/m²) glede na prejšnje leto 2017 (GURS, 2021).

Cene stanovanj so v zadnjih letih povsod rasle, vendar so razlike med posameznimi območji države občutne. Največja in najhitrejša rast cen je v največjih mestih s koncentriranimi večstanovanjskimi stavbami. Medtem ko je v majhnih mestih in na podeželnih počasnejša oziroma stagnira cena stanovanj. Kot navajata letni poročili GURS-a za leti 2019 in 2020 so cene stanovanj zadnja leta najvišja v Ljubljani in krepko presegajo slovensko povprečje. Poročilo za 2019 navaja, da so bile povprečne cene stanovanj višje kar za 51 % (950 €/m²) od povprečja cen v Sloveniji. V poročilu za 2020 pa so po novi metodologiji srednje cene (mediana) 70 % višje od povprečja in se približajo 3.000 €/m². Cene stanovanj so glede na povprečje v državi višje tudi v Kopru z okolico, v okolici Ljubljane, Kranju in v Alpskem turističnem območju. Medtem pa so cene v Celju, Mariboru, v Murski Soboti in predvsem v Beli Krajini, Zasavju in Haložah še nižje od srednjih cen kot veljajo za celotno Slovenijo (GURS, 2020, 2021).

Tabela 5: Statistika prodanih stanovanjskih hiš za Slovenijo v obdobju 2015–2019 (GURS, 2020)

STANOVANJSKE HIŠE, SLOVENIJA, 2015–2019					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	2.130	2.699	2.995	2.979	2.888
Povprečna pogodbeni cena [€]	108.000	113.000	116.000	124.000	128.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974	1974
Povprečna površina hiše [m ²]	153	156	160	162	168
Povprečna površina zemljišča [m ²]	900	910	900	930	930

Kot je razvidno iz letnega poročila za leto 2019 so cene stanovanjskih hiš na ravni države v obdobju od 2015 do 2019 rasle počasneje kot stanovanja. Povprečna pogodbeni cena hiše je bila leta 2019 za 19 % (20.000 €) višja kot leta 2015, v primerjavi z letom 2018, ko je trend rasti cen upadel glede na prejšnja leta, pa za 3 % (4.000 €). V obravnavanem obdobju je zaznati trend naraščanja velikosti prodanih hiš. Njihova povprečna površina se je iz leta 2015 (153 m²) do leta 2019 (168 m²) povečala za 10 %. Ob upoštevanju tega podatka, je sprememba cene stanovanjske hiše, še nižja kot kaže prikazana povprečna pogodbeni cena. V poročilu omenijo in ocenjujejo, da so cene ob upoštevanju lastnosti prodanih hiš na ravni države od 2015 do 2019 realno zrasle za 15 - 20 %, v primerjavi z letom 2018 pa ostale

nespremenjene. Za leto 2020 je v letnem poročilu izračunana srednja cena stanovanjske hiše po mediani s pripadajočim zemljiščem 107.000 €. Direktno ne moremo podati razlike med cenami za stanovanjske hiše glede na preteklo leto, zaradi drugačnega prikazovanja cen. Je pa v poročilu zapisano, da je rast cen še prisotna in je bila glede na leto 2019, 4 %.

Srednje pogodbene cene stanovanjskih hiš po mediani so zaradi svoje lokacije najvišje v glavnem mestu. Cene le teh dosegajo 300.000 €. Visoke srednje pogodbene cene (mediana) in hitra rast le teh je prisotna tudi na Obali in v Alpских turističnih območjih. Vzrok za to gre pripisati velikemu povpraševanju in povečanju naložb v počitniške hiše. Takoj ko se premaknemo v okolico Ljubljane cene močno padejo, na okoli 200.000 €. V drugih mestih pa so cene še nižje. Na ruralnih območjih države cene stanovanjskih hiš stagnirajo (GURS, 2020, 2021).

3.2 Trg nepremičnin v občini Idrija v obdobju 2015–2020

Iz letnega poročila GURS-a za leti 2019 in 2020 o nepremičninskem trgu razberemo naslednje:

Tabela 6: Statistika prodanih stanovanj v občini Idrija v obdobju 2015–2019 (GURS, 2020)

STANOVANJA, IDRIJA, 2015–2019					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	24	38	25	28	44
Povprečna cena na m ² [€/m ²]	1.000	950	1.020	1.120	1.010
Leto izgradnje (mediana)	1973	1970	1971	1970	1966
Povprečna uporabna površina [m ²]	48	52	49	52	48

V obravnavanem obdobju so povprečne cene stanovanj v občini Idrija v letu 2016 glede na leto 2015 padle (s 1.000 na 950 €/m²). Do obrata cen pa je prišlo v letu 2017, ko je bila v primerjavi z letom 2016 (950 €/m²) povprečna cena na kvadratni meter za 7 % višja in je dosegla vrednost 1.020 €/m², v primerjavi z letom 2015 (1.000 €/m²) pa je bila višja le za 2 % (20 €/m²). V letu 2018 je bila tudi prisotna rast cen stanovanj. Povprečna cena na kvadratni meter se je dvignila kar za 10 % glede na leto 2017 (1.020 €/m²) in je znašala 1.120 €/m². V letu 2019 pa se je njihova povprečna cena spustila na 1.010 €/m². Razloge za take skoke v cenah in razmerju med prodanimi stanovanji gre iskati predvsem v številu stanovanj, ki so na voljo na nepremičninskem trgu. Predvidevamo, da je rast cen povezana z večjim številom povpraševanj, kot je na razpolago stanovanj. Omeniti pa je tudi potrebno, da gre za grobe ocene ravni in trendov cen, kajti sami vzorci prodaj stanovanj so majhni in premajhni za bolj podrobne in točne analize (GURS, 2020).

V letnem poročilu za leto 2020 so na novo začrtana analitična območja. Za lokalno analitično območje Idrija, ki zajema sami mesto Idrija, je podan podatek, da je bila srednja cena prodanih stanovanj, izračunana po mediani, 1.020 €/m² (GURS, 2021).

Tabela 7: Statistika prodanih stanovanjskih hiš v občini Idrija v obdobju 2015–2019 (GURS, 2020)

STANOVANJSKE HIŠE, IDRIJA, 2015–2019					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	9	11	10	9	12
Povprečna pogodbeni cena [€]	49.000	62.000	86.000	67.000	58.000
Leto izgradnje (mediana)	1926	1963	1975	1885	1964
Povprečna površina hiše [m ²]	134	152	177	145	140
Povprečna površina zemljišča [m ²]	780	1160	1430	890	760

Iz Tabele 7 je razvidno, da so cene rasle iz leta 2015 (49.000 €) v leto 2016 (62.000 €) ter tudi v letu 2017 (86.000 €), v 2018 pa ponovno padle na vrednost 67.000 €. Padec cen se je nadaljeval tudi v letu 2019 na vrednost 58.000 €. Vendar moramo biti pri oceni nihanja povprečne pogodbene cene pazljivi. Razlog za to je predvsem v starosti stanovanjskih hiš, ki so se prodajale. Za leto 2015 (leto 1926) in 2018 (leto 1885) vidimo, da je leto izgradnje precej nizko, kar pomeni, da so se prodajale hiše, ki so stare tudi sto let in več. To vse vpliva na večjo povprečno starost in nižjo pogodbeno ceno.

Podatka o srednjih cenah (mediana) prodanih za lokalno analitično območje Idrija, ki zajema samo mesto Idrija, v letnem poročilu GURS-a za leto 2020 ni, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhen (GURS, 2021).

Če primerjamo podatke o prodajah stanovanjskih nepremičnin v občini Idrija, s podatki za celotno državo za leto 2019, je povprečna cena na kvadratni meter in povprečna pogodbeni cena precej nižja v občini Idrija. Povprečna cena kvadratnega metra stanovanja je v povprečju nižja za 65 % oziroma za 600 €/m² od povprečne cene kvadratnega metra stanovanja v Sloveniji. Tudi pogodbeni cena za stanovanjske hiše je v občini v povprečju nižja za 45 % glede na Slovenijo. Tudi sam delež prodanih stanovanjskih nepremičnin je nizek glede na število prodanih nepremičnin v državi. Če pa primerjamo podatke o srednjih cenah (mediana) za prodana stanovanja na lokalnem analitičnem območju Idrije, ki obsega samo mesto Idrija, za leto 2020 s srednjo ceno (mediano) v Sloveniji, je ta še nižja za 72 % oziroma za 730 €/m².

3.3 Trg nepremičnin na Goriškem območju v obdobju 2015–2020

Za občino Cerklje ni podrobnejše analize razmer na nepremičninskem trgu. Zato smo na kratko povzeli stanje na celotnem Goriškem območju.

Tabela 8: Statistika prodanih stanovanj na Goriškem območju v obdobju 2015–2019 (GURS, 2020)

STANOVANJA, GORIŠKO OBMOČJE, 2015–2019					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Evidentirano število	292	330	401	355	394
Velikost vzorca	194	203	239	192	247
Povprečna cena na m ² [€/m ²]	1.280	1.220	1.360	1.410	1.500
Leto izgradnje (mediana)	1976	1974	1974	1975	1974
Povprečna uporabna površina [m ²]	51	55	52	54	51

Tabela 9: Statistika prodanih stanovanjskih hiš na Goriškem območju v obdobju 2015–2019 (GURS, 2020))

STANOVANJSKE HIŠE, GORIŠKO OBMOČJE, 2015–2019					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Evidentirano število	254	329	423	353	396
Velikost vzorca	119	155	176	144	168
Povprečna pogodbeni cena [€]	77.000	81.000	84.000	82.000	87.000
Leto izgradnje (mediana)	1947	1946	1943	1922	1930
Povprečna površina hiše [m ²]	140	146	145	151	159
Povprečna površina zemljišča [m ²]	560	720	790	670	620

Letno poročilo GURS-a za 2019 navaja, da je rast na navedenem nepremičninskem trgu v zadnjih letih podobna kot na ostalih območjih države, čeprav so cene nepremičnin na tem območju zrasle najmanj in so nižja od slovenskega povprečja ter še nikjer niso dosegle rekordnih vrednosti. Tudi sama deleža prodanih hiš in stanovanj glede na celoto v letu 2019 sta majhna in znašata le 4 % in 6 %. Na celotnem Goriškem območju se je število prodaj tako stanovanjskih hiš kot stanovanj v obdobju od 2015 do 2017 povečalo, leta 2018 pa je število prodaj upadlo in v letu 2019 ponovno naraslo, kar tudi sovpada s stanjem v celotni državi. Evidentirano število kupoprodaj stanovanj, še bolj pa stanovanjskih hiš, je v letih 2016 in 2017 močno naraslo, nato pa leta 2018 spet občutno upadlo. V letu 2019 pa je ponovno prodaja stanovanj zrasla za 11 % (39 stanovanj) ter stanovanjskih hiš za 12 % (43 stanovanj). Kot smo že omenili, pa je starost prodanih hiš na tem območju precej višja kot je slovensko povprečje. Gre za stanovanjske hiše, ki so stare več kot sto let, zgrajene izven naselij, kar pa vpliva na večjo povprečno

starost in nižje povprečne cene prodanih hiš. Na nizko število prodanih stanovanj na Goriškem območju vpliva tudi to, da ni še večjih ponudb novih stanovanjskih enot (GURS, 2019b, 2020).

V Letnem poročilu GURS-a za 2020 se je spremenilo obravnavano območje, tako ni več zajeto celotno Goriško območje. Iz novega tržnega analitičnega območja je izvzeta Nova Gorica, Vipavska dolina in Brda. Zato ne moremo narediti enakovredne primerjave. Na tržnem analitičnem območju Posočja in idrijskem območju je v letu 2020 cena prodanih stanovanj stagnirala, medtem ko je bila rast cen stanovanjskih hiš kar 12 %. Predvsem so zrasle cene stanovanjskih hiš v turističnih krajih (GURS, 2021).

3.4 Trg nepremičnin v občini Logatec v obdobju 2015–2020

Iz poročil, ki jih izdaja GURS smo povzeli naslednje podatke:

Tabela 10: Statistika prodanih stanovanj v občini Logatec v obdobju 2015–2019 (GURS, 2020)

STANOVANJA, LOGATEC, 2015–2019					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	28	35	45	51	36
Povprečna cena na m ² [€/m ²]	1.420	1.420	1.560	1.630	1.700
Leto izgradnje (mediana)	1985	1983	1985	1982	1986
Povprečna uporabna površina [m ²]	57	55	56	57	55

Povprečne cene stanovanj na kvadratni meter so v obdobju 2015–2020 višje za 15 % oziroma 210 €/m². Cena na kvadratni meter pa je glede na slovensko povprečje nižja za približno 140 €. V letu 2019 je bila dosežena rekordna povprečna cena na kvadratni meter in je znašala 1.700 €/m². Tudi same cene primerljivih stanovanj z mestno občino Ljubljana so za 40 % (1.133 €/m²) nižje v občini Logatec, na ravni države (1.850 €/m²) pa za 9 %. Seveda pa samo ceno nepremičnine določata tudi oddaljenost od Ljubljane in čas potrebnim za pot, ki se sorazmerno niža, ko se te dva dejavnika večata (GURS, 2019b, 2020).

Letno poročilo 2020 za lokalno analitično območje Logatca in Kalc navaja podatek, da je srednja cena (mediana) prodanih stanovanj dosegla vrednost 2.130 €/m². Cena prodanih stanovanj je na celotnem tržnem analitičnem območju Južna okolica Ljubljane v letu 2020 zrasla za samo 2 % (GURS, 2021).

Tabela 11: Statistika prodanih stanovanjskih hiš v občini Logatec v obdobju 2015–2019 (GURS, 2020)

STANOVANJSKE HIŠE, LOGATEC, 2015–2019					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	20	15	23	19	15
Povprečna pogodbeni cena [€]	111.000	102.000	127.000	143.000	127.000
Leto izgradnje (mediana)	1984	1983	1978	1978	1969
Povprečna površina hiše [m ²]	150	140	169	154	153
Povprečna površina zemljišča [m ²]	830	780	1.190	830	1.130

Povprečna pogodbeni cena je v obdobju 2015–2019 rasla in je v letu 2018 celo presegla povprečno ceno na ravni države (125.000 €/m²) za 13 % in je znašala 143.000 €/m². V letu 2019 pa je povprečna pogodbeni cena občutno padla (127.000 €/m²) in je primerljiva s povprečjem v Sloveniji, medtem ko je v primerjavi s cenami v Mestni občini Ljubljana, še vedno nižja za 45-55 % (GURS, 2019b, 2020).

V Letnem poročilu GURS-a za 2020 znaša izračunana srednja vrednost (po mediani) pogodbene cene za stanovanjske hiše na lokalnem analitičnem območju Logatca in Kalc 200.000 €. Če to ceno primerjamo s ceno, ki velja za celotno Slovenijo, je precej višja, kar za 87 % (93.000 €). Rast pogodbene cene za stanovanja na celotnem tržnem analitičnem območju Južna okolica Ljubljane je bila v letu 2020 le 2 % (GURS, 2021).

4 ČASOVNA PRILAGODITEV POGODBENIH CEN STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ V OBRAVNAVANIH OBČINAH NA 31. 3. 2017

4.1 Priprava podatkov za analizo

Potrebne podatke za analizo smo pridobili z Evidenčnega trga nepremičnin. Naš namen je bil analizirati razmerje med PTV po ZMVN in prodajnimi oziroma pogodbenimi cenami obravnavanih nepremičnin ter ustreznost meril modelov množičnega vrednotenja nepremičnin. To pomeni, da smo obravnavali kupoprodajne posle ločeno za stanovanja in za stanovanjske hiše.

Iz vseh podanih podatkov o kupoprodajnih poslih smo izluščili le tiste, ki so bili potrebni za namen diplomske naloge. To so ID posla, sestavljenost posla, datum sklenitve posla, pogodbeni cena, naselje, vrsta dela stavbe, leto izgradnje, prodani delež, prodana površina, modeli in GURS vrednost.

Pridobljene podatke je bilo nato potrebno prečistiti oziroma urediti, saj vse prodaje niso bile primerne za nadaljnjo delo. Izločili smo tiste prodaje, kjer delež stanovanja ali stanovanjske hiše ni bil prodan v celoti oziroma ni šlo za »čisto« prodajo. Ostali so nam le tisti z oznako 1/1. Prav tako smo izločili tiste posle, pri katerih so bili vključeni tudi drugi objekti, kot so kmetijski objekti, kmetijska zemljišča, garaže, itd. Ostale so nam le nepremičnine z oznako po modelu vrednotenja STA ali HIS. Za nas je bilo pomembno, da pridobimo pogodbeno ceno na kvadratni meter prodane površine. Iz analize so izpadle tudi prodaje, ki imele nepopolne podatke oziroma so si bili podatki med seboj neustrezni, ker so bila stanovanja označena po modelu vrednotenja z oznako HIS in obratno. Ko smo vse to izločili, smo dobili vzorec s primernimi podatki za nadaljnjo delo in lahko smo pričeli z analizo v skladu z namenom diplomske naloge.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	ID posla	Sestavljenost	Prod.	Vrsta	Datum skle.	Naselje	Proda	Leto izg.	Pogodbeni	GURS vrednost	Modeli
2	276.025	DS: 7; Z: 0	1/1	Stan	27.07.2016	IDRIJA	68	1964	65500	46151,43	STA - 8
3	282.266	DS: 1; Z: 0	1/1	Stan	22.08.2016	IDRIJA	47	1970	30000	45425,82	STA - 8
4	280.956	DS: 1; Z: 0	1/1	Stan	5.09.2016	SPODNJA IDRIJA	67	1981	72300	66432,19	STA - 8
5	288.503	DS: 1; Z: 0	1/1	Stan	5.09.2016	IDRIJA	68	1964	50230	50766,57	STA - 8
6	280.558	DS: 1; Z: 0	1/1	Stan	13.09.2016	IDRIJA	45	1966	40000	38242,43	STA - 8
7	289.560	DS: 1; Z: 0	1/1	Stan	19.09.2016	IDRIJA	77	1985	75000	63119,02	STA - 8
8	289.523	DS: 1; Z: 0	1/1	Stan	21.09.2016	IDRIJA	68	1964	60000	48577,58	STA - 8
9	288.033	DS: 1; Z: 0	1/1	Stan	30.09.2016	IDRIJA	71	1976	70000	60671,71	STA - 8

Slika 4: Prikaz dela tabele po končanem prečiščevanju za stanovanja v občini Idrija

4.2 Analiza gibanja cen stanovanj in stanovanjskih hiš v obravnavanem obdobju

Za analizo gibanja cen nepremičnin v vseh treh občinah smo zaradi primerljivosti določili dve časovni obdobji glede na datum prodaje, iz katerih smo črpali podatke, in sicer:

- za obdobje 1. 6. 2016–31. 12. 2017:
 - prodaje v obdobju 1. 6. 2016–31. 12. 2016
 - prodaje v obdobju 1. 6. 2017–31. 12. 2017
- za obdobje 1. 3. 2018–30. 9. 2019:
 - prodaje v obdobju 1. 3. 2018–30. 9. 2018
 - prodaje v obdobju 1. 3. 2019–30. 9. 2019.

V vsakem obdobju smo izbrali šest enakovrednih prodaj s podobnimi karakteristikami glede na prodano površino, leto izgradnje ter lokacijo, ki so zajemala nekaj nepremičnin v samem centru občine in nekaj iz okolice. Večjega vzorca ni bilo mogoče oblikovati. Za vsako posamezno občino in obdobje smo izračunali povprečno prodano površino, povprečno leto izgradnje in povprečno ceno kvadratnega metra uporabne površine stanovanja in stanovanjske hiše.

Tabela 12: Izbrane prodaje izvedene 1. 6. 2016–31. 12. 2016 za stanovanja v občini Idrija in osnovne statistike

IZBRANE PRODAJE IZVEDENE 1. 6. 2016–31. 12. 2016 ZA STANOVANJA V OBČINI IDRIJA						
ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Kraj	Prodana površina [m ²]	Leto izgradnje	Pogodbena cena [€]	Cena na kvadratni meter [€/m ²]
280.956	5. 9. 2016	SP. IDRIJA	67	1981	72.300	1.079,10
277.271	30. 6. 2016	SP. IDRIJA	34	1985	30.425	894,85
276.025	27. 7. 2016	IDRIJA	68	1964	65.500	963,24
302.823	1. 11. 2016	SP. IDRIJA	66	1950	55.000	833,33
293.026	14. 10. 2016	IDRIJA	71	1977	77.000	1.084,51
296.396	4. 11. 2016	IDRIJA	66	1960	63.000	954,55
ARITMETIČNA SREDINA:			62	1970	60.537,5	976,41

Tabela 13: Izbrane prodaje izvedene 1. 6. 2017–31. 12. 2017 za stanovanja v občini Idrija in osnovne statistike

IZBRANE PRODAJE IZVEDENE 1. 6. 2017–31. 12. 2017 ZA STANOVANJA V OBČINI IDRIJA						
ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Kraj	Prodana površina [m ²]	Leto izgradnje	Pogodbena cena [€]	Cena na kvadratni meter [€/m ²]
336.411	5. 7. 2017	SP. IDRIJA	50	1962	67.500	1.350,00
361.561	11. 11. 2017	SP. IDRIJA	36	1981	32.000	888,89
360.790	10. 12. 2017	SP. IDRIJA	53	1985	60.000	1.132,08
336.670	21. 6. 2017	IDRIJA	66	1966	68.600	1.039,39
345.569	6. 9. 2017	IDRIJA	54	1961	50.000	925,93
359.767	11. 12. 2017	IDRIJA	53	1958	53.000	1.000,00
ARITMETIČNA SREDINA:			52	1969	55.183,3	1.061,22

Tabela 14: Izbrane prodaje izvedene 1. 6. 2016–31. 12. 2016 za stanovanja v občini Logatec in osnovne statistike

IZBRANE PRODAJE IZVEDENE 1. 6. 2016–31. 12. 2016 ZA STANOVANJA V OBČINI LOGATEC						
ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Kraj	Prodana površina [m ²]	Leto izgradnje	Pogodbena cena [€]	Cena na kvadratni meter [€/m ²]
277.158	5. 7. 2016	LOGATEC	69	1981	60.000	869,57
297.478	19. 10. 2016	LOGATEC	74	1958	68.000	918,92
297.642	12. 10. 2016	LOGATEC	49	1977	72.000	1.469,39
302.960	14. 11. 2016	LOGATEC	32	1980	46.200	1.443,75
302.045	5. 12. 2016	LOGATEC	79	1858	80.000	1.012,66
309.088	20. 12. 2016	LOGATEC	89	2009	110.781,2	1.244,73
ARITMETIČNA SREDINA:			65,3	1961	72.830,2	1.114,75

Tabela 15: Izbrane prodaje izvedene 1. 6. 2017–31. 12. 2017 za stanovanja v občini Logatec in osnovne statistike

IZBRANE PRODAJE IZVEDENE 1. 6. 2017–31. 12. 2017 ZA STANOVANJA V OBČINI LOGATEC						
ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Kraj	Prodana površina [m²]	Leto izgradnje	Pogodbena cena [€]	Cena na kvadratni meter [€/m²]
330.563	7. 6. 2017	LOGATEC	58	1964	65.000	1.120,69
335.211	10. 7. 2017	LOGATEC	81	1976	106.500	1.314,81
346.457	15. 9. 2017	LOGATEC	60	1977	75.000	1.250,00
356.534	26. 10. 2017	LOGATEC	46	1981	58.000	1.260,87
361.353	22. 11. 2017	LOGATEC	52	1950	65.330	1.256,35
366.619	29. 12. 2017	LOGATEC	63	1987	88.600	1.406,35
ARITMETIČNA SREDINA:			60	1973	76.405	1.273,42

Tabela 16: Izbrane prodaje izvedene 1. 6. 2016–31. 12. 2016 za stanovanjske hiše v občini Idrija in osnovne statistike

IZBRANE PRODAJE IZVEDENE 1. 6. 2016–31. 12. 2016 ZA STANOVANJSKE HIŠE V OBČINI IDRIJA						
ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Kraj	Prodana površina [m²]	Leto izgradnje	Pogodbena cena [€]	Cena na kvadratni meter [€/m²]
276.240	20. 7. 2016	IDRIJA	94	1961	75.000	797,87
307.685	14. 12. 2016	SP. IDRIJA	150	1990	55.000	366,67
282.606	22. 8. 2016	IDRIJA	77	1985	90.000	1.168,83
289.881	6. 9. 2016	GODOVIČ	81	1860	36.000	444,44
289.462	21. 9. 2016	SPODNJA KANOMLJA	114	1934	72.000	631,58
288.070	7. 10. 2016	SP. IDRIJA	47	1970	30.000	638,30
ARITMETIČNA SREDINA:			93,8	1950	59.666,7	635,88

Tabela 17: Izbrane prodaje izvedene 1. 6. 2016–31. 12. 2016 za stanovanjske hiše v občini Idrija in osnovne statistike

IZBRANE PRODAJE IZVEDENE 1. 6. 2017–31. 12. 2017 ZA STANOVANJSKE HIŠE V OBČINI IDRIJA						
ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Kraj	Prodana površina [m ²]	Leto izgradnje	Pogodbena cena [€]	Cena na kvadratni meter [€/m ²]
335.034	28. 6. 2017	ČRNI VRH	71	2007	105.000	1.478,87
340.085	11. 8. 2017	GODOVIČ	145	2000	71.000	489,66
345.905	4. 9. 2017	SPODNJA KANOMLJA	52	1860	57.000	1.096,15
351.556	8. 9. 2017	IDRIJA	45	1890	20.000	444,44
378.930	8. 12. 2017	IDRIJA	64	1910	9.400	146,88
371.260	27. 12. 2017	SPODNJA KANOMLJA	122	1959	100.000	819,67
ARITMETIČNA SREDINA:			83,2	1938	60.400	726,25

Tabela 18: Izbrane prodaje izvedene 1. 6. 2016–31. 12. 2016 za stanovanjske hiše v občini Logatec in osnovne statistike

IZBRANE PRODAJE IZVEDENE 1. 6. 2016–31. 12. 2016 ZA STANOVANJSKE HIŠE V OBČINI LOGATEC						
ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Kraj	Prodana površina [m ²]	Leto izgradnje	Pogodbena cena [€]	Cena na kvadratni meter [€/m ²]
282.275	19. 8. 2016	LOGATEC	123	1976	98.000	796,75
281.716	29. 8. 2016	GRČAREVEC	266	1996	176.000	661,65
289.544	22. 9. 2016	ROVTE	66	1987	56.000	848,48
282.275	19. 8. 2016	LOGATEC	123	1976	98.000	796,75
301.536	5. 12. 2016	ROVTE	51	1969	80.000	1.568,63
308.968	12. 12. 2016	LOGATEC	64	1981	44.000	687,50
ARITMETIČNA SREDINA:			115,5	1981	92.000	796,54

Tabela 19: Izbrane prodaje izvedene 1. 6. 2017–31. 12. 2017 za stanovanjske hiše v občini Logatec in osnovne statistike

IZBRANE PRODAJE IZVEDENE 1. 6. 2017–31. 12. 2017 ZA STANOVANJSKE HIŠE V OBČINI LOGATEC						
ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Kraj	Prodana površina [m ²]	Leto izgradnje	Pogodbena cena [€]	Cena na kvadratni meter [€/m ²]
330.306	22. 6. 2017	LOGATEC	149	1970	135.000	906,04
337.238	27. 6. 2017	ROVTARSKA ŽIBRŠE	70	1956	100.000	1.428,57
335.389	3. 7. 2017	GRČAREVEC	129	1980	151.000	1.170,54
346.067	19. 9. 2017	LOGATEC	64	1996	65.000	1.015,63
365.537	22. 12. 2017	LOGATEC	198	1990	183.000	924,24
355.536	8. 11. 2017	KALCE	47	1968	25.000	531,91
ARITMETIČNA SREDINA:			109,5	1977	109.833,3	1.003,04

Tabela 20: Izbrane prodaje izvedene 1. 3. 2018–30. 9. 2018 za stanovanja v občini Idrija in osnovne statistike

IZBRANE PRODAJE IZVEDENE 1. 3. 2018–30. 9. 2018 ZA STANOVANJA V OBČINI IDRIJA						
ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Kraj	Prodana površina [m ²]	Leto izgradnje	Pogodbena cena [€]	Cena na kvadratni meter [€/m ²]
375.651	21. 3. 2018	SP. IDRIJA	66	1991	67.500	1.022,73
381.942	20. 4. 2018	SP. IDRIJA	32	1967	30.000	937,50
387.311	10. 5. 2018	IDRIJA	45	1966	31.000	688,89
390.469	6. 7. 2018	IDRIJA	61	1880	48.000	786,89
398.256	27. 8. 2018	IDRIJA	77	1975	90.800	1.179,22
397.306	17. 9. 2018	IDRIJA	45	1966	41.000	911,11
ARITMETIČNA SREDINA:			54,3	1958	51.383,3	945,71

Tabela 21: Izbrane prodaje izvedene 1. 3. 2019–30. 9. 2019 za stanovanja v občini Idrija in osnovne statistike

IZBRANE PRODAJE IZVEDENE 1. 3. 2019–30. 9. 2019 ZA STANOVANJA V OBČINI IDRIJA						
ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Kraj	Prodana površina [m ²]	Leto izgradnje	Pogodbena cena [€]	Cena na kvadratni meter [€/m ²]
430.638	6. 5. 2019	SP. IDRIJA	89	1988	85.000	955,06
430.639	6. 5. 2019	SP. IDRIJA	73	1985	60.000	821,92
442.311	29. 7. 2019	IDRIJA	24	1938	24.440	1.018,33
427.294	19. 3. 2019	IDRIJA	44	1950	45.000	1.022,73
433.834	11. 6. 2019	IDRIJA	51	1972	50.000	980,39
439.084	3. 7. 2019	IDRIJA	48	1976	47.000	979,17
ARITMETIČNA SREDINA:			54,8	1968	51.906,7	946,63

Tabela 22: Izbrane prodaje izvedene 1. 3. 2018–30. 9. 2018 za stanovanja v občini Logatec in osnovne statistike

IZBRANE PRODAJE IZVEDENE 1. 3. 2018–30. 9. 2018 ZA STANOVANJA V OBČINI LOGATEC						
ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Kraj	Prodana površina [m ²]	Leto izgradnje	Pogodbena cena [€]	Cena na kvadratni meter [€/m ²]
377.874	12. 4. 2018	ROVTE	66	1981	5.3000	803,03
401.773	14. 8. 2018	LAZE	53	2009	85.305,44	1.609,54
375.329	1. 3. 2018	LOGATEC	60	1980	82.000	1.366,67
377.935	5. 4. 2018	LOGATEC	64	1950	82.000	1.281,25
382.122	15. 5. 2018	LOGATEC	61	1976	82.500	1.352,46
401.951	21. 9. 2018	LOGATEC	62	1986	90.000	1.451,61
ARITMETIČNA SREDINA:			61	1980	79.134,2	1.297,28

Tabela 23: Izbrane prodaje izvedene 1. 3. 2019–30. 9. 2019 za stanovanja v občini Logatec in osnovne statistike

IZBRANE PRODAJE IZVEDENE 1. 3. 2019–30. 9. 2019 ZA STANOVANJA V OBČINI LOGATEC						
ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Kraj	Prodana površina [m ²]	Leto izgradnje	Pogodbena cena [€]	Cena na kvadratni meter [€/m ²]
439.622	4. 7. 2019	KALCE	71	1910	80.000	1.126,76
444.003	15. 7. 2019	LAZE	73	1920	90.000	1.232,88
429.569	17. 5. 2019	LOGATEC	62	1988	90.000	1.451,61
439.438	27. 5. 2019	LOGATEC	34	1987	43.700	1.285,29
440.659	23. 7. 2019	LOGATEC	61	1985	89.000	1.459,02
446.863	9. 9. 2019	LOGATEC	69	1987	131.000	1.898,55
ARITMETIČNA SREDINA:			61,7	1963	87.283,3	1.415,41

Tabela 24: Izbrane prodaje izvedene 1. 3. 2018–30. 9. 2018 za stanovanjske hiše v občini Idrija in osnovne statistike

IZBRANE PRODAJE IZVEDENE 1. 3. 2018–30. 9. 2018 ZA STANOVANJSKE HIŠE V OBČINI IDRIJA						
ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Kraj	Prodana površina [m ²]	Leto izgradnje	Pogodbena cena [€]	Cena na kvadratni meter [€/m ²]
374.945	5. 3. 2018	ČRNI VRH	30	1972	25.000	833,33
383.154	15. 3. 2018	ČRNI VRH	100	1886	130.000	1.300,00
379.110	26. 3. 2018	ČRNI VRH	25	1975	54.000	2.160,00
383.555	5. 4. 2018	GODOVIČ	160	1983	190.000	1.187,50
381.734	9. 4. 2018	IDRIJA	97	1967	105.000	1.082,47
381.687	7. 5. 2018	IDRIJA	142	1961	74.000	521,13
ARITMETIČNA SREDINA:			92,3	1957	96.333,3	1.043,32

Tabela 25: Izbrane prodaje izvedene 1. 3. 2019 - 30. 9. 2019 za stanovanjske hiše v občini Idrija in osnovne statistike

IZBRANE PRODAJE IZVEDENE 1. 3. 2019–30. 9. 2019 ZA STANOVANJSKE HIŠE V OBČINI IDRIJA						
ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Kraj	Prodana površina [m ²]	Leto izgradnje	Pogodbena cena [€]	Cena na kvadratni meter [€/m ²]
426.041	1. 4. 2019	IDRŠEK	141	1880	15.000	106,38
425.465	10. 4. 2019	IDRIJA	219	1967	78.000	356,16
425.890	10. 4. 2019	IDRIJA	78	1907	8.000	102,56
448.141	21. 8. 2019	VOJSKO	135	1920	99.000	733,33
447.918	3. 9. 2019	SPODNJI VRSNIK	161	1975	35.000	217,39
448.242	11. 9. 2019	LEDINE	113	1850	70.400	623,01
ARITMETIČNA SREDINA:			141,2	1917	50.900	360,57

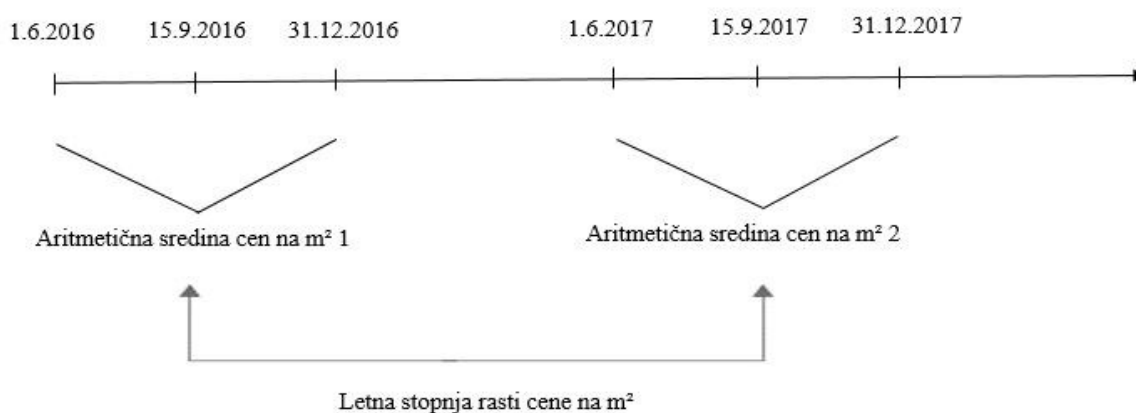
Tabela 26: Izbrane prodaje izvedene 1. 3. 2018 - 30. 9. 2018 za stanovanjske hiše v občini Logatec in osnovne statistike

IZBRANE PRODAJE IZVEDENE 1. 3. 2018–30. 9. 2018 ZA STANOVANJSKE HIŠE V OBČINI LOGATEC						
ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Kraj	Prodana površina [m ²]	Leto izgradnje	Pogodbena cena [€]	Cena na kvadratni meter [€/m ²]
378.528	28. 3. 2018	LOGATEC	95	1857	83.000	873,68
378.095	6. 4. 2018	LOGATEC	85	1968	79.000	929,41
408.478	13. 6. 2018	KALCE	76	1910	87.000	1.144,74
382.513	11. 5. 2018	LOGATEC	141	2006	220.000	1.560,28
391.192	5. 7. 2018	KALCE	147	2009	119.500	812,93
398.685	30. 8. 2018	LOGATEC	133	1978	155.000	1.165,41
ARITMETIČNA SREDINA:			112,8	1955	123.916,7	1.098,23

Tabela 27: Izbrane prodaje izvedene 1. 3. 2019–30. 9. 2019 za stanovanjske hiše v občini Logatec in osnovne statistike

IZBRANE PRODAJE IZVEDENE 1. 3. 2019–30. 9. 2019 ZA STANOVANJSKE HIŠE V OBČINI LOGATEC						
ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Kraj	Prodana površina [m ²]	Leto izgradnje	Pogodbena cena [€]	Cena na kvadratni meter [€/m ²]
427.049	19. 3. 2019	LOGATEC	45	1970	50.000	1.111,11
421.505	21. 3. 2019	KALCE	279	1985	307.500	1.102,15
429.900	13. 5. 2019	LOGATEC	63	1977	97.000	1.539,68
434.476	5. 6. 2019	LOGATEC	137	1876	110.000	802,92
442.571	1. 8. 2019	LOGATEC	78	1986	127.000	1.628,21
443.733	20. 8. 2019	GRČAREVEC	129	1980	168.000	1.302,33
ARITMETIČNA SREDINA:			121,8	1962	143.250	1.175,79

Za prodaje v obdobju od 1. 6. 2016 do 31. 12. 2017 smo primerjali povprečne cene kvadratnega metra stanovanja iz tabele 12 z aritmetično sredino cen na kvadratni meter iz tabele 13 ter aritmetično sredino cen na kvadratni meter iz tabele 14 z aritmetično sredino cen na kvadratni meter v tabeli 15. Prav tako smo naredili za stanovanjske hiše, da smo med sabo primerjali tabelo 16 in tabelo 17 ter tabelo 18 in tabelo 19. Pri primerjavi tabel smo upoštevali, da je bila časovna razlika med njima, enaka enemu letu (slika 5). S tem smo izračunali letno stopnjo rasti cen stanovanj in stanovanjskih hiš v vsaki obravnavani občini.



Slika 5: Prikaz izračuna stopnje rasti cen v obdobju 1. 6. 2016–31. 12. 2017

Dobili smo sledeče rezultate. Letna stopnja rasti cen za stanovanja v občini Idrija je bila v obravnavanem obdobju od 1. 6. 2016 do 31. 12. 2017 9 % in za stanovanjske hiše 14 %. Za stanovanja v občini Logatec je bila izračunana rast cene prav tako 14 % ter za stanovanjske hiše 26 %.

V drugem obdobju od 1. 3. 2018 do 30. 9. 2019 smo za izračun letne stopnje rasti cen stanovanj in stanovanjskih hiš v vsaki obravnavani občini, postopek ponovili. Torej primerjali smo povprečne cene kvadratnega metra stanovanja iz tabele 20 z aritmetično sredino cen na kvadratni meter iz tabele 21 ter aritmetično sredino cen na kvadratni meter iz tabele 22 z aritmetično sredino cen na kvadratni meter v tabeli 23. Za stanovanjske hiše smo med sabo primerjali tabelo 24 in tabelo 25 ter tabelo 26 in tabelo 27. Prav tako smo pri primerjavi tabel upoštevali, da je bila časovna razlika med njima, enaka enemu letu.

Izračunali smo, da je bila v drugem obdobju letna stopnja rasti cen za stanovanja v občini Logatec 9 % in za stanovanjske hiše 7 %. Za stanovanja v občini Idrija izračun ni pokazal rasti cene (0 %), za stanovanjske hiše pa smo dobili vrednost -65 %.

V občini Cerklje je bilo v obeh obdobjih od 1. 6. 2016 do 31. 12. 2017 in od 1. 3. 2018 do 30. 9. 2019 izvedenih zelo malo prodaj stanovanj in stanovanjskih hiš. Iz razpoložljivih podatkov je nemogoče narediti ustrezno analizo stanja prodaje teh nepremičnin. Podatkov je zelo malo oziroma premalo, da bi lahko izračunali aritmetično sredino cene na kvadratni meter ter nato letno stopnjo rasti cen. Podatki si med sabo niso primerljivi, ne po velikosti prodane površine, leta izgradnje nepremičnine ter samih pogodbenih vrednosti le teh. Predvsem pri prodajah stanovanjskih hiš na tem območju, glede na poznane okoliščine, gre za starejše objekte, ki so v slabšem stanju in je njihova pogodbeni cena nizka. Če v samo analizo vključimo še tiste stanovanjske hiše, ki so novejši in je njihova pogodbeni cena predvidevamo realna, dobimo izkrivljene podatke in ne pridemo do zaključkov, ki bi odražali stanje na trgu. Zato za občino Cerklje nismo izvedli prilagoditve cen in nadaljnje analize.

Iz letnega poročila GURS-a za leto 2021 smo povzeli podatke gibanja cen stanovanj in stanovanjskih hiš za obdobji 2016–2017 in 2018–2019 za TAO Posočje in idrijsko območje ter ju primerjali z našimi izračuni letnih stopenj rasti cen v občini Idrija.

Tabela 28: Gibanje cen stanovanj in stanovanjskih hiš za TAO Posočje in idrijsko območje v obdobju 2016–2017 in 2018–2019 (GURS, 2022)

VRSTA NEPREMIČNINE	2016–2017	2018–2019
Stanovanja	8 %	6 %
Stanovanjske hiše	4 %	3 %

Letno poročilo GURS-a navaja, da je bila v obdobju 2016–2017 rast cene za stanovanja 8 %. Naš izračun je pokazal 9 % rast. Za obdobje 2018–2019 je v poročilo podana 6 % rast, v našem primeru je bila

izračunana vrednost 0 % oziroma da cena stanovanj miruje. Večje odstopanje se pojavi pri stanovanjskih hišah. Poročilo za stanovanja v obdobju 2016–2017 podaja 4 % rast cen. Naš izračun pokazal kar 14 % rast. Razlog za takšno odstopanje lahko iščemo v tem, da je v letnem poročilu GURS-a za 2021 zavzeto tako imenovano TAO Posočja in idrijsko območje, naša analiza pa je omejena samo na občino Idrija. Mogoče je vzrok za takšen rezultat tudi majhno število podatkov oziroma prodaj. To je verjetno tudi razlog za dobljeni rezultat rasti cen stanovanjskih hiš v občini Idrija v obdobju 2018–2019, ki je -65 %. Nakazuje občutni padec cen, kar pa ni v skladu s 3 % rastjo cen, ki ga navaja poročilo. Kot že navedeno je za tak izračun krivo pomanjkanje podatkov za analizo, ki nam onemogoča, da bi lahko naredili vzorec, ki bi bil primerljiv med sabo za nadaljnji izračun.

Zato smo se odločili, da dobljeno rast cen v občini Idrija za stanovanjske hiše v obdobju 1. 3. 2018–30. 9. 2019 zavržemo in za omenjeno obdobje upoštevamo pri nadaljnjih izračunih kar vrednost 14 %, ki smo jo dobili za obdobje 1. 6. 2016–31. 12. 2017.

Tabela 29: Gibanje cen stanovanj in stanovanjskih hiš za TAO južna okolica Ljubljane v obdobju 2016–2017 in 2018–2019 (GURS, 2022)

VRSTA NEPREMIČNINE	2016–2017	2018–2019
Stanovanja	10 %	7 %
Stanovanjske hiše	5 %	5 %

Prav tako smo iz letnega poročila GURS-a za leto 2021 povzeli podatke za občino Logatec. Za obdobje 2016–2017 poročilo navaja 10 % rast cen stanovanj. Naš izračun je pokazal 14 % rast, za stanovanjske hiše pa kar 26 % rast. Medtem ko poročilo navaja 5 % rast. Iz poročila za obdobje 2018–2019 razberemo, da je rast cen za stanovanja 7 % ter 5 % za stanovanjske hiše. Naši izračuni pa so pokazali za stanovanja 9 % rast cen in 7 % rast za stanovanjske hiše. Do odstopanja najverjetneje pride, ker je v poročilu zajeto celo tako imenovano TAO južne okolice Ljubljane, mi pa smo se omejili le na občino Logatec.

4.3 Časovna prilagoditev pogodbenih cen stanovanjskih nepremičnin

Zadnja indeksacija PTV je bila 31. 3. 2017, zato je bilo potrebno glede na 9. člen ZMVN-1 vse prodaje pred in po tem datumu časovno prilagoditi. Na podlagi izračunane letne rasti cen nepremičnin smo izračunali mesečno rast cen, in sicer na dva načina:

- Povprečna mesečna enakomerna stopnja rasti

$$Q = \frac{\text{Letna stopnja rasti [\%]}}{12} \quad (1)$$

- Povprečna mesečna geometrijska stopnja rasti

$$Q = \sqrt[12]{\text{Letna stopnja rasti (v koeficientni obliki)}} \quad (2)$$

Tabela 30: Primerjava dobljenih rezultatov mesečne stopnje rasti cen izračunanih po povprečni mesečni enakomerni stopnji rasti in povprečni mesečni geometrijski stopnji rasti ter odstopanja v izračunih za stanovanja v Idriji in stanovanjske hiše v občini Idrija in občini Logatec v obdobju 1. 6. 2016–31. 12. 2017

	Letna stopnja rasti [%]			Rast cene v obdobju 6. mesecev [%]	Odstopanja v izračunu [%]
STANOVANJA IDRIJA	9	Povpr. mes. enak. stopnja rasti [%]	0,750	4,50	0,095
		Povpr. mes. geom. stopnja rasti [%]	0,721	4,405	
STAN. HIŠE IDRIJA	14	Povpr. mes. enak. stopnja rasti [%]	1,167	7,002	0,231
		Povpr. mes. geom. stopnja rasti [%]	1,098	6,771	
STAN. HIŠE LOGATEC	26	Povpr. mes. enak. stopnja rasti [%]	2,167	13,002	0,749
		Povpr. mes. geom. stopnja rasti [%]	1,945	12,253	

Tabela 31: Primerjava dobljenih rezultatov mesečne stopnje rasti cen izračunanih po povprečni mesečni enakomerni stopnji rasti in povprečni mesečni geometrijski stopnji rasti ter odstopanja v izračunih za stanovanjske hiše v občini Logatec v obdobju 1. 3. 2018–30. 9. 2019

	Letna stopnja rasti [%]			Rast cene v obdobju 6. mesecev [%]	Odstopanja v izračunu [%]
STAN. HIŠA LOGATEC	7	Povpr. mes. enak. stopnja rasti [%]	0,583	3,498	0,06
		Povpr. mes. geom. stopnja rasti [%]	0,565	3,438	

Kot je vidno iz Tabele 30 in Tabele 31 s tem nismo naredili večje napake oziroma ni prišlo do večjega odstopanja v izračunih z uporabo formule (1) za povprečno mesečno enakomerno stopnjo rasti, kot če bi uporabili formulo (2) za povprečno geometrijsko stopnjo rasti. Dobljeno letno rast cene smo delili z

obdobjem enega leta oziroma z vrednostjo 12, ki predstavlja število mesecev. Rezultat smo še iz procentualne pretvorili v koeficientno obliko.

V naslednjem koraku smo določili koeficiente časovne prilagoditve cen na kvadratni meter glede na datum 31. 3. 2017. Cene stanovanjskih nepremičnin v obravnavanih obdobjih, torej od 1. 6. 2016 do 31. 12. 2017 in od 1. 3. 2018 do 30. 9. 2019, so v splošnem konstanto rasle. Kar v našem primeru pomeni, da so pogodbene cene nepremičnin, ki so bile sklenjene v obdobju pred 31. 3. 2017, imele nižjo vrednost, kot tiste sklenjene na datum te indeksacije in tiste pogodbe sklenjene po tem datumu, višjo vrednost. Mi pa smo želeli, da so vse pogodbene cene prilagojene na datum indeksacije, torej na 31. 3. 2017. To smo dosegli s koeficientom časovne prilagoditve.

Obravnavana obdobja smo razdelili na manjša obdobja, znotraj katerih nato velja določen koeficient časovne prilagoditve. Vse prodaje nepremičnin smo razvrstili v pripadajoče obdobje in njihovo ceno na kvadratni meter pomnožili s pripadajočim koeficientom časovne prilagoditve. Tako smo dobili prilagojeno ceno na kvadratni meter glede na datum 31. 3. 2017. To ceno pa nato še pomnožili še s pripadajočo prodano površino in dobili smo željeno časovno prilagojeno pogodbeno ceno za vsako prodano nepremičnino. Tako so bile vse cene prilagojene na datum zadnje indeksacije. (Rezultati so priloženi v prilogi).

Tabela 32: Tabela spreminjanja gibanja cen za stanovanja in stanovanjske hiše v občini Idrija in Logatec

Začetni datum	Končni datum	Koeficient časovne prilagoditve po mesecih – Idrija za stanovanja	Koeficient– časovne prilagoditve po mesecih - Idrija za stan. hiše	Koeficient časovne prilagoditve po mesecih – Logatec za stanovanja	Koeficient časovne prilagoditve po mesecih – Logatec za stan. hiše
1.06.2016	30.06.2016	1,072	1,118	1,119	1,216
1.07.2016	31.07.2016	1,065	1,107	1,107	1,194
1.08.2016	31.08.2016	1,058	1,095	1,095	1,173
1.09.2016	30.09.2016	1,051	1,083	1,083	1,151
1.10.2016	31.10.2016	1,043	1,071	1,071	1,130
1.11.2016	30.11.2016	1,036	1,059	1,059	1,108
1.12.2016	31.12.2016	1,029	1,047	1,047	1,086
1.01.2017	31.01.2017	1,022	1,036	1,036	1,065
1.02.2017	28.02.2017	1,014	1,024	1,024	1,043
1.03.2017	31.03.2017	1,007	1,012	1,012	1,022
1.04.2017	30.04.2017	0,993	0,988	0,988	0,978

se nadaljuje...

... nadaljevanje Tabele 32

1.05.2017	31.05.2017	0,986	0,976	0,976	0,957
1.06.2017	30.06.2017	0,978	0,964	0,964	0,935
1.07.2017	31.07.2017	0,971	0,953	0,953	0,914
1.08.2017	31.08.2017	0,964	0,941	0,941	0,892
1.09.2017	30.09.2017	0,957	0,929	0,929	0,870
1.10.2017	31.10.2017	0,949	0,917	0,917	0,849
1.11.2017	30.11.2017	0,942	0,905	0,905	0,827
1.12.2017	31.12.2017	0,935	0,893	0,893	0,806
1.03.2018	31.03.2018	0,935	0,858	0,870	0,788
1.04.2018	30.04.2018	0,935	0,846	0,863	0,782
1.05.2018	31.05.2018	0,934	0,834	0,855	0,776
1.06.2018	30.06.2018	0,934	0,822	0,848	0,770
1.07.2018	31.07.2018	0,934	0,811	0,840	0,764
1.08.2018	31.08.2018	0,934	0,799	0,833	0,758
1.09.2018	30.09.2018	0,934	0,787	0,825	0,753
1.10.2018	31.10.2018	0,934	0,775	0,817	0,747
1.11.2018	30.11.2018	0,934	0,763	0,810	0,741
1.12.2018	31.12.2018	0,934	0,751	0,802	0,735
1.01.2019	31.01.2019	0,934	0,739	0,795	0,729
1.02.2019	28.02.2019	0,934	0,728	0,787	0,723
1.03.2019	31.03.2019	0,934	0,716	0,779	0,717
1.04.2019	30.04.2019	0,934	0,704	0,772	0,711
1.05.2019	31.05.2019	0,933	0,692	0,764	0,706
1.06.2019	30.06.2019	0,933	0,680	0,757	0,700
1.07.2019	31.07.2019	0,933	0,668	0,749	0,694
1.08.2019	31.08.2019	0,933	0,657	0,741	0,688
1.09.2019	30.09.2019	0,933	0,645	0,734	0,682

5 ANALIZA RAZLIK MED POSPLOŠENIMI TRŽNIMI VREDNOSTMI IN ČASOVNO PRILAGOJENIMI POGODBENIMI CENAMI V OBDOBJIH 1. 6. 2016–31. 12. 2016 IN 1. 3. 2018–30. 9. 2019

V nadaljevanju smo naredili primerjavo med posplošeno tržno vrednostjo in časovno prilagojeno pogodbeno ceno med vsemi obravnavanimi stanovanjskimi nepremičninami, kot je zapisano v enačbi (3). S tem smo pridobili razmerje za posamezno nepremičnino. Iz vseh razmerij smo nato izračunali srednji vrednosti razmerij. Kot srednjo vrednost razmerij smo upoštevali aritmetično sredino (povprečje) in mediano. ZMVN-1 namreč v 9. členu 2. odstavka navaja: » (2) Merilo za umerjanje modelov vrednotenja je srednja vrednost razmerij med posplošenimi vrednostmi, določenimi z modeli vrednotenja, in vrednostmi tržnih cen oziroma tržnih najemnin, ki so časovno prilagojene na datum modelov vrednotenja v skladu s prvim odstavkom 12. člena tega zakona.«

V 3. odstavku 9. člena ZMVN-1 pa je opredeljeno naslednje: » (3) Pri uporabi načina tržnih primerjav je merilo za umerjanje modelov vrednotenja med 0,8 in 1,2.« To pomeni, da smo upoštevali za posamezno vrednostno cono razmerje kot ustrezno, če je znašalo med 0,8 in 1,2. V nasprotnem primeru je bilo neustrezno.

$$\text{Razmerje} = \frac{\text{PTV (GURS vrednost)}}{\text{Časovno prilagojena pogodbeni cena}} \quad (3)$$

Za posamične stanovanjske nepremičnine smo za namene te diplomske naloge kot ustrezno razmerje, če je bilo med 0,8 in 1,2, v nasprotnem primeru je bilo neustrezno. Poleg tega smo v prikaz analize dodali še število in delež precenjenih posamičnih stanovanjskih nepremičnin. Če je razmerje znašalo več kot 1, je bila stanovanjska nepremičnina precenjena. Pri razmerju pod 1, pa je pomenilo, da je bila stanovanjska nepremičnina podcenjena. Predvsem nas zanimajo tiste stanovanjske nepremičnine, ki imajo PTV večji od časovno prilagojene pogodbene cene, saj bo na osnovi PTV izračun davek na nepremičnine. Torej, če je PTV je ocenjena previsoko, posledično pomeni višjo podlago za izračun davčne osnove za izračun davka na nepremičnine. Poleg tega smo posebej prikazali število in delež posamičnih stanovanjskih nepremičnin, kjer je bilo razmerje večje od 1,2.

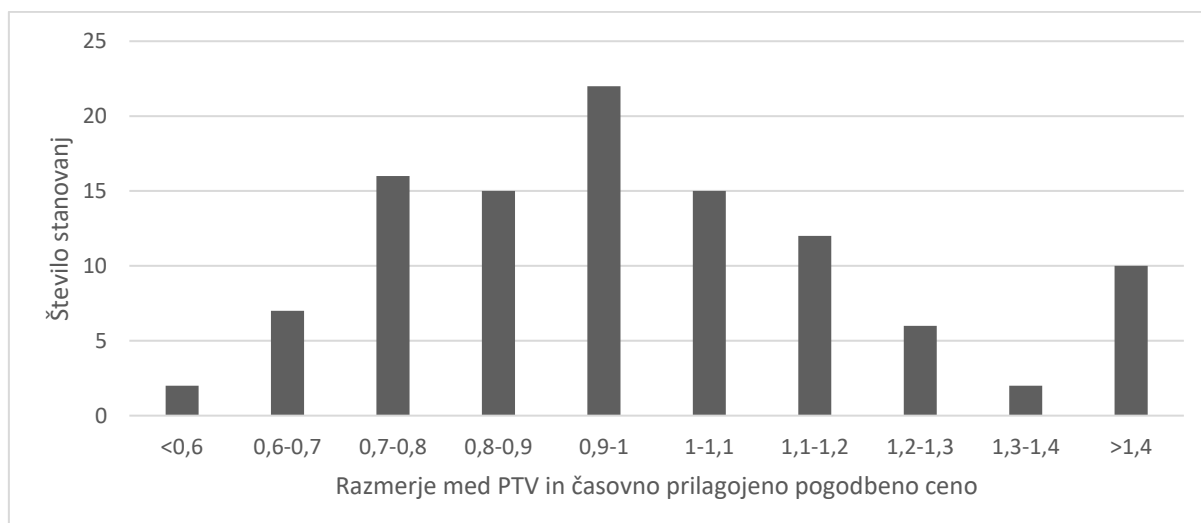
5.1 Analiza razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanja v občini Idrija

Za vsako vrednostno cono smo izračunali razmerje med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami stanovanj ter srednji vrednosti razmerij.

Tabela 33: Srednji vrednosti razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami, število in delež neustreznih razmerij, število in delež precenjenih stanovanj in velikost vzorca za stanovanja v občini Idrija za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019 po vrednostnih conah

	VREDNOSTNA CONA	
	8	3
Velikost vzorca	107	3
Število / delež neustreznih razmerij [%]	43 / 40	3 / 100
Število / delež precenjenih stanovanj [%]	45 / 42	0
Število / delež razmerij višjih od 1,2 [%]	18 / 17	0
Aritmetična sredina	1,11	0,66
Mediana razmerij	0,98	0,68

Skoraj vsa prodana stanovanja so bila v osmi vrednostni coni oziroma v naseljih Idrija in Spodnja Idrija. Preostala prodana stanovanja so bila v tretji vrednostni coni. V osmi vrednostni coni je bilo prodanih 107 stanovanj. Aritmetična sredina razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami je bila 1,11 in mediana razmerij 0,98, kar je glede na ZMVN-1 še vedno zadovoljivo. Zakon namreč določa, da mora biti merilo za umerjanje modelov vrednotenja med 0,8 in 1,2. Vendar je delež razmerja, pri katerem je časovno prilagojena pogodbeni cena stanovanja odstopala za več kot 20 % od njihove PTV, velik in znaša 40,2 % oziroma 43 prodanih stanovanj. Pri 42,1 % (45) stanovanjih pa je bila PTV večja od časovno prilagojene pogodbene cene, od tega jih je 14 % (15) odstopalo za manj kot 10 %, 11,2 % (12) stanovanj odstopalo za več kot 10 % in manj kot 20 %, 5,6 % (6) jih je odstopalo za več kot 20 % in manj kot 30 %, 11,2 % (12) pa je preseglo odstopanje za več kot 30 %.



Slika 6: Število stanovanj glede na razmerje med PTV in njihovo časovno prilagojeno pogodbeno ceno v osmi vrednostni coni za stanovanja v občini Idrija za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019

V tretji vrednostni coni, ki zajema širšo okolico Spodnje Idrije in Idrije, so bila v obeh obravnavanih obdobjih prodana le tri stanovanja. Aritmetična sredina razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami znaša 0,66 ter mediana razmerij 0,68, kar tudi ne zadošča postavljenim zakonskim predpisom. Da bomo prišli do takega rezultata lahko sklepamo že po tem, da vsa tri stanovanja presegajo razliko 20 % med PTV in časovno prilagojeno ceno stanovanj. Zaradi majhnega števila prodanih stanovanj so ugotovitve glede tretje vrednostne cone nepomembne za razpravo.

V nadaljevanju smo naredili primerjavo, kolikšen je delež razmerij med PTV in časovno prilagojeno pogodbeno ceno med posameznima obdobjema za stanovanja v osmi vrednostni coni v občini Idrija.

Tabela 34: Delež odstopanj PTV in časovno prilagojenih pogodbenih cen po obdobjih za stanovanja, velikost vzorca ter srednji vrednosti v osmi vrednostni coni v občini Idrija za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019

(Absolutni znesek) odstopanj	DELEŽ STANOVANJ	
	1. 6. 2016 – 31. 12. 2017	1. 3. 2018 – 30. 9. 2019
< 5%	13 %	21 %
5-10 %	16 %	18 %
10-20 %	31 %	21 %
20-30 %	20 %	21 %
> 30 %	20 %	19 %
Velikost vzorca	45	62
Aritmetična sredina	1,04	1,15
Mediana razmerij	0,93	0,99

Če primerjamo odstopanja med posameznima obravnavanima obdobjema v absolutnih zneskih, ugotovimo, da prihaja do manjših razlik. Dejstvo pa je, da v obdobju od 1. 6. 2016 do 31. 12. 2017 ter prav tako v obdobju od 1. 3. 2018 do 30. 9. 2019 40 % PTV stanovanj odstopa od časovno prilagojene pogodbene cene za več kot 20 %.

5.2 Analiza razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanjske hiše v občini Idrija

Za vsako vrednostno cono smo izračunali razmerje med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami stanovanj ter srednji vrednosti razmerij.

Tabela 35: Srednji vrednosti razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami, število in delež neustreznih razmerij, število in delež precenjenih stanovanj, število in delež razmerij višjih od 1,2 ter velikost vzorca za stanovanjske hiše v občini Idrija za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019 po vrednostnih conah

	VREDNOSTNA CONA		
	4	7	9
Velikost vzorca	16	8	14
Število / delež neustreznih razmerij [%]	14 / 88	4 / 50	9 / 64
Število / delež precenjenih PTV [%]	5 / 31	1 / 13	7 / 50
Število / delež razmerij višjih od 1,2 [%]	3 / 19	0 / 0	7 / 50
Aritmetična sredina	0,80	0,74	1,34
Mediana razmerij	0,57	0,70	1,02

Največ analiziranih stanovanjskih hiš je bilo prodanih v četrti vrednostni coni, ki obsega bližnje vasi v bližini Idrije in Spodnje Idrije. Za to cono ji sledi deveta vrednostna cona, ki pokriva območje naselji Idrije in Spodnje Idrije. Nekaj prodanih stanovanjskih hiš je bilo tudi v sedmi vrednostni coni v območju naselji Črni vrh in Godovič.

Zakonu bi zadostila le izračunana aritmetična sredina 0,80 v četrti vrednostni coni mediana razmerij 0,96 v deveti vrednostni coni. V preostalih dveh vrednostnih conah je aritmetična sredina in mediana nižja od 0,8 ali višja od 1,2, kar pa ni v skladu z določbami ZMVN-1. Predvsem je v našem primeru več tistih stanovanjskih hiš, kjer so bile časovno prilagojene pogodbene cene višje od njihove določene PTV, kar gre pripisovati dejstvu, da so bile prodane nepremičnine starejše, tudi več kot sto let in verjetno tudi v slabšem stanju.

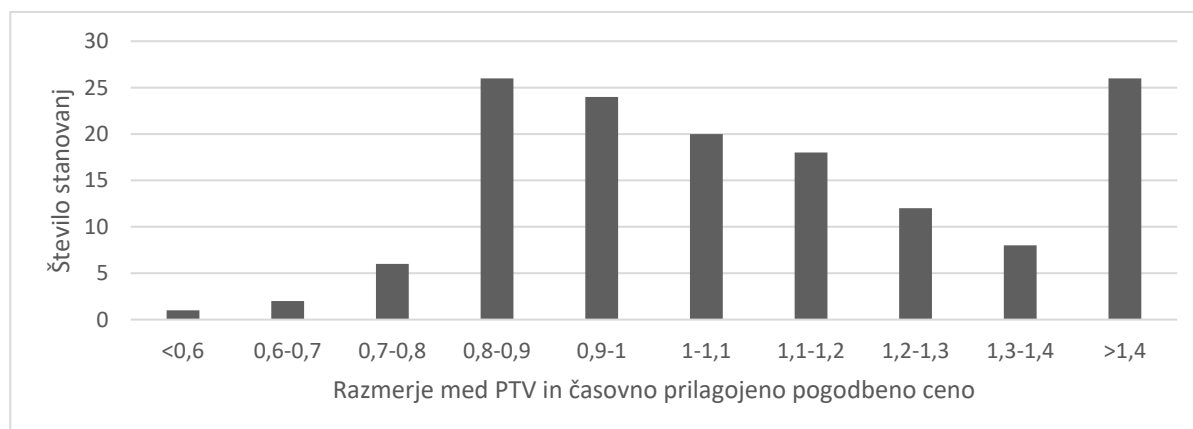
5.3 Analiza razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanja v občini Logatec

Za vsako vrednostno cono smo izračunali razmerje med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami stanovanj ter srednji vrednosti razmerij.

Tabela 36: Srednji vrednosti razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami, število in delež neustreznih razmerij, število in delež precejenih stanovanj in velikost vzorca za stanovanja v občini Logatec za obdobje 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019 po vrednostnih conah

	VREDNOSTNA CONA	
	12	6
Velikost vzorca	143	8
Število / delež neustreznih razmerij [%]	55 / 39	5 / 63
Število / delež precejenih stanovanj [%]	83 / 58	1 / 13
Število / delež razmerij višjih od 1,2 [%]	45 / 42	0
Aritmetična sredina	1,14	0,65
Mediana razmerij	1,05	0,61

Prodana stanovanja so se večinoma nahajala v dvanajsti vrednostni ravni, ki zajema Logatec in Kalce. Poleg v dvanajsti coni je bilo sklenjenih nekaj kupoprodajnih pogodb še v šesti vrednostni coni, kar obsega širšo okolico Logatca. V dvanajsti vrednostni ravni je bilo prodanih 143 stanovanj. Aritmetična sredina razmerij med PTV vrednostjo in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami je znašala 1,14 in mediana razmerij 1,05, kar je v obsegu, ki ga določajo zakonski predpisi. Delež, pri katerem je bilo razmerje neustrezno od predpisane vrednosti, znaša 39 % oziroma 55 prodanih stanovanjskih hiš. Kjer je bil določen PTV večji od časovno prilagojene cene, pa ta delež znaša 58,7 % (84) stanovanj. Od tega je odstopanje za manj kot 10 % doseglo 14 % (20) stanovanj, za več kot 10 % in manj kot 20 % 12,6 % (18), med 20 % in 30 % jih je bilo 8,4 % (12), 23,8 % (34) prodanih stanovanj pa je preseglo odstopanje za 30 %.



Slika 7: Število stanovanj glede na razmerje med PTV in njihovo časovno prilagojeno pogodbeno ceno v dvanajsti vrednostni coni za stanovanja v občini Logatec za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019

V šesti vrednostni coni je bilo v celotnem obdobju prodanih osem stanovanj. Aritmetična sredina razmerij med PTV in časovno prilagojeno pogodbeno ceno znaša 0,65 ter mediana razmerij 0,61 in je precej nizko ter seveda ne ustreza zakonsko določeni vrednosti. Kar petim od osmih stanovanj njihovo razmerje presega 20 % in v šestih primerih je časovno prilagojena cena višja od pripadajoče PTV. Razlog za to lahko najdemo v tem, da so stanovanja v slabšem stanju vendar so zaradi svoje lokacije zelo zanimive za kupce, kar pa seveda dviguje prodajno ceno nepremičnine.

V nadaljevanju smo naredili primerjavo, kolikšen je delež razmerij med PTV in časovno prilagojeno pogodbeno ceno med posameznima obdobjema za stanovanja v dvanajsti vrednostni coni v občini Logatec.

Tabela 37: Deleža odstopanj PTV in časovno prilagojenih pogodbenih cen po obdobjih za stanovanja, velikost vzorca ter srednji vrednosti v dvanajsti vrednostni coni v občini Logatec za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019

(Absolutno znesek) odstopanje	DELEŽ STANOVANJ	
	1. 6. 2016 – 31. 12. 2017	1. 3. 2018 – 30. 9. 2019
< 5%	15 %	11 %
5-10 %	17 %	14 %
10-20 %	37 %	21 %
20-30 %	13 %	13 %
> 30 %	14 %	38 %
Velikost vzorca	71	72
Aritmetična sredina	1,06	1,21
Mediana razmerij	0,98	1,16

V obeh obravnavanih obdobjih se je prodalo tako rekoč enako število stanovanj. Če primerjamo odstopanja med posameznima obravnavanima obdobjema v absolutnih zneskih, ugotovimo, da obstajajo

razlike. V prvem obdobju od 1. 6. 2016 do 31. 12. 2017 27 % PTV stanovanj odstopa od časovno prilagojene pogodbene cene za več kot 20 %. Medtem ko je v obdobju od 1. 3. 2018 do 30. 9. 2019 ta delež kar 51 %.

5.4 Analiza razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanjske hiše v občini Logatec

Za vsako vrednostno cono smo izračunali razmerje med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami stanovanj ter srednji vrednosti razmerij.

Tabela 38: Srednji vrednosti razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami, število in delež neustreznih razmerij, število in delež precenjenih stanovanj, število in delež razmerij višjih od 1,2 ter velikost vzorca za stanovanjske hiše v občini Logatec za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019 po vrednostnih conah

	VREDNOSTNA CONA		
	7	9	12
Velikost vzorca	21	6	39
Število / delež neustreznih razmerij [%]	17 / 81	6 / 100	21 / 54
Število / delež precenjenih PTV [%]	2 / 10	1 / 17	14 / 36
Število / delež razmerij višjih od 1,2 [%]	1 / 5	1 / 17	7 / 18
Aritmetična sredina	0,70	0,77	1,01
Mediana razmerij	0,68	0,65	0,86

Večina prodanih stanovanjskih hiš leži v dvanajsti vrednostni coni. Ta zajema Logatec in bližnje naselje Kalce. Prodaje pa so se izvedle tudi v deveti in sedmi vrednostni coni. Slednja obsega širšo okolico Logatca.

V dvanajsti vrednostni coni je bilo prodanih 39 stanovanjskih hiš. Aritmetična sredina razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami je znašala 1,01 in mediana razmerij 0,86, kar je po ZMVN-1 sprejemljiv rezultat. Če pogledamo delež razlik, ki so večje kot 20 %, pa ta znaša 54 % oziroma 21 stanovanjskih hiš od 39 prodanih v tej coni, ne ustreza kriteriju. Sedma in deveta vrednostna cona ne ustreza kriterijem določenim z zakonskimi predpisi, saj sta srednji vrednosti razmerij manjši od vrednosti 0,8. V teh dveh conah se razmerje v skoraj vseh primerih nagiba v to stran, da je časovno prilagojena pogodbena cena višja od določene PTV. Tukaj se lahko vprašamo, ali so modeli pravilno oblikovani in na podlagi modelov določena PTV pokaže realne razmere na trgu stanovanjskih

nepremičnin. ali ne. V teh primerih obravnavane stanovanjske hiše ležijo na območjih, ki so privlačna za nakup in hitro dostopna do večjih mestnih središč. In ne nazadnje se moramo zavedati, da imamo premalo podatkov, da bi lahko prišli do jasnejših zaključkov.

5.5 Analiza razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanja v občini Cerklje

V celotnem obravnavanem obdobju je bilo prodanih 10 stanovanj in so se nahajala v šesti vrednostni coni, ki zajema naselje Cerklje. Za samo prilagoditev časovno pogodbene cene smo imeli premalo ustreznih podatkov, posledično tudi sama nadaljnja analiza ni bila mogoča.

5.6 Analiza razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanjske hiše v občini Cerklje

Vzorec je obsegal skupaj le 19 prodaj. Od tega je bilo 11 prodanih stanovanjskih hiš v četrti vrednostni coni, ki vključuje vasi v okolici Cerkljega in 8 v osmi vrednostni coni oziroma v naselju Cerklje. Za samo prilagoditev časovno pogodbene cene smo imeli premalo ustreznih podatkov oziroma si le ti niso bili enakovredni. Karakteristike posameznih prodaj stanovanjskih hiš so bile v prevelikem razponu. Posledično tudi sama nadaljnja analiza ni bila mogoča.

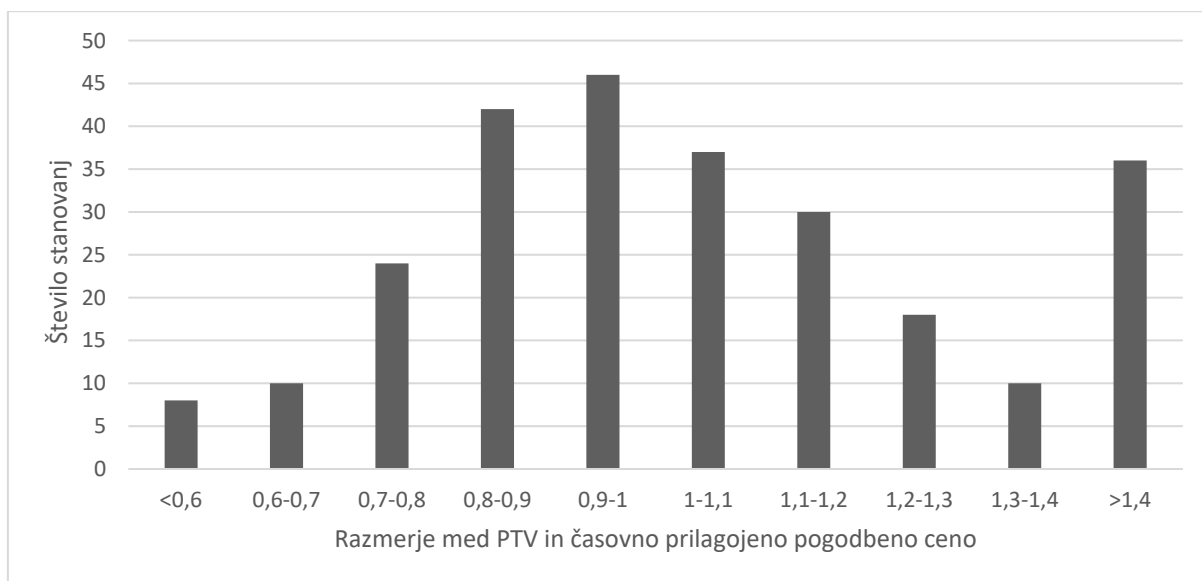
Smo pa ob pregledu podatkov opazili, da je sama ocena PTV nepremičnin dokaj realna, saj gre v večini za precej stare objekte in je njihova primernost za bivanje pod vprašajem oziroma so najprej potrebna obnove. Posledično so tudi določene PTV nizke. Torej so tudi dosežene pogodbene cene odvisne od zanimanja kupcev, saj gre za območje, ki ni zelo privlačno za trgovanje z nepremičninami.

5.7 Povzetek analize razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanja na celotnem obravnavanem območju

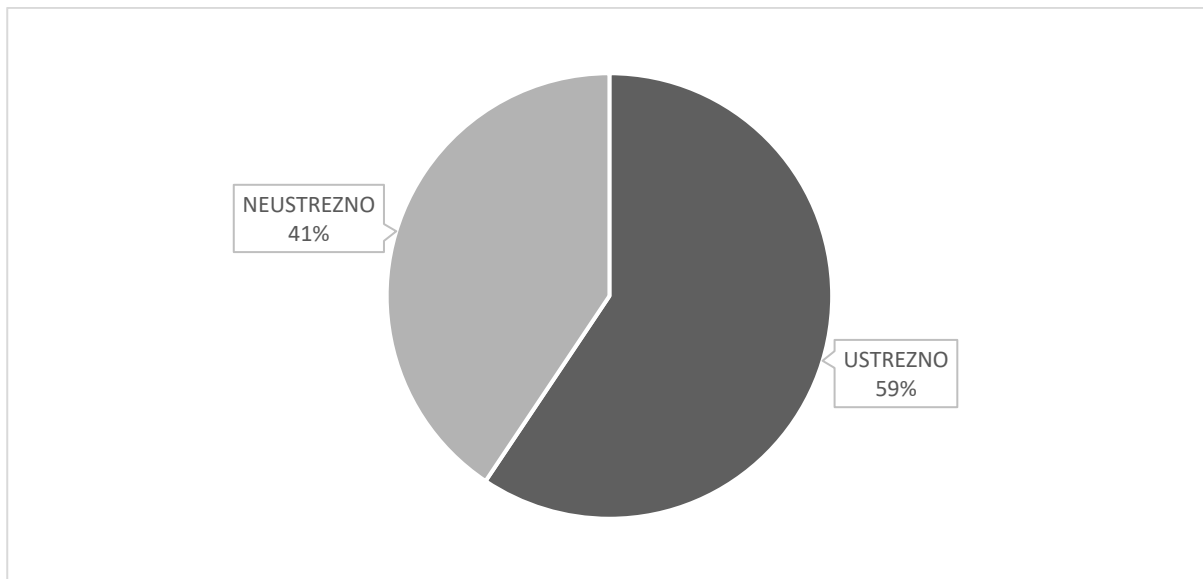
Naredili smo še analizo razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za vsa stanovanja na območju občine Idrija in Logatec.

Tabela 39: Statistika razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanja na celotnem obravnavanem območju za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019

STATISTIKA RAZMERIJ MED PTV IN ČASOVNO PRILAGOJENIMI POGODBENIMI CENAMI		
	Število	Delež [%]
Vsa razmerja	261	100
Ustrezna razmerja	155	59
Neustrezna razmerja	106	41
Razmerja manjša od 0,8	42	16
Razmerja večja od 1	131	50
Razmerja večja od 1,2	64	25



Slika 8: Število stanovanj glede na razmerje med PTV in njihovo časovno prilagojeno pogodbeno ceno na celotnem obravnavanem območju za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019



Slika 9: Delež ustreznih in neustreznih razmerij za stanovanja glede na razmerje med PTV in njihovo časovno prilagojeno pogodbeno ceno na celotnem obravnavanem območju za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019

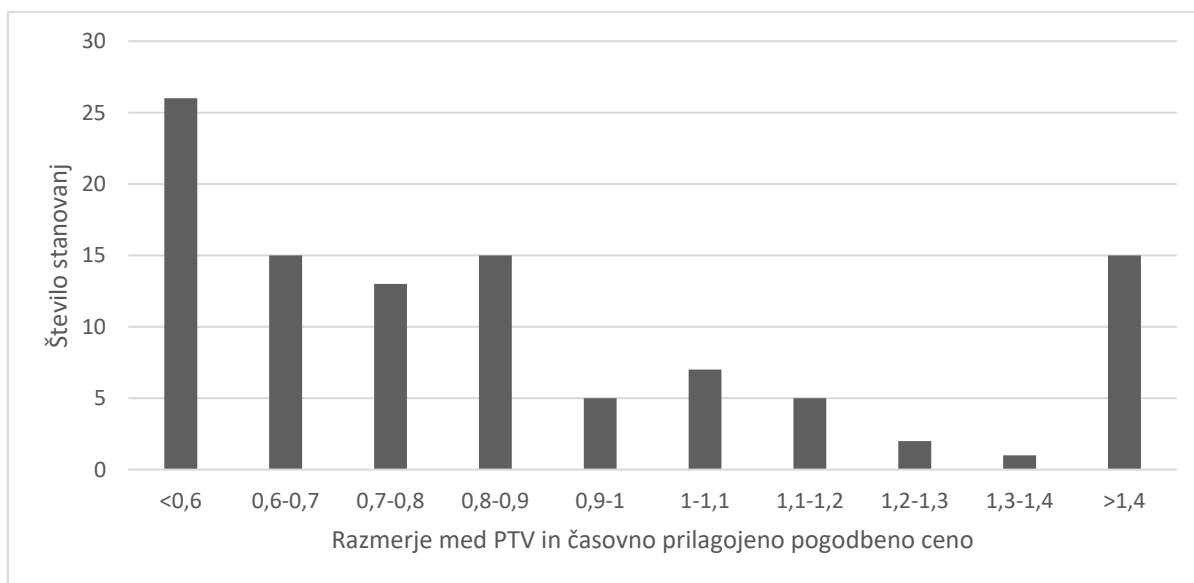
Skupno število vseh analiziranih stanovanj v občinah Idrija in Logatec v obdobju od 1. 6. 2016 do 31. 12. 2017 in od 1. 3. 2018 do 30. 9. 2019 je 261. Od tega jih ima 155 (59 %) ustrezno razmerje, ostalih 106 (41 %) pa neustrezno razmerje. Pri neustreznih je bilo 42 (16 %) stanovanj takih, ki so imela razmerje pod 0,8 in 64 (25 %) stanovanj z razmerjem nad 1,2. Število razmerij višjih od 1 je bilo 131 oziroma 50 %.

5.8 Povzetek analize razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanjske hiše na celotnem obravnavanem območju

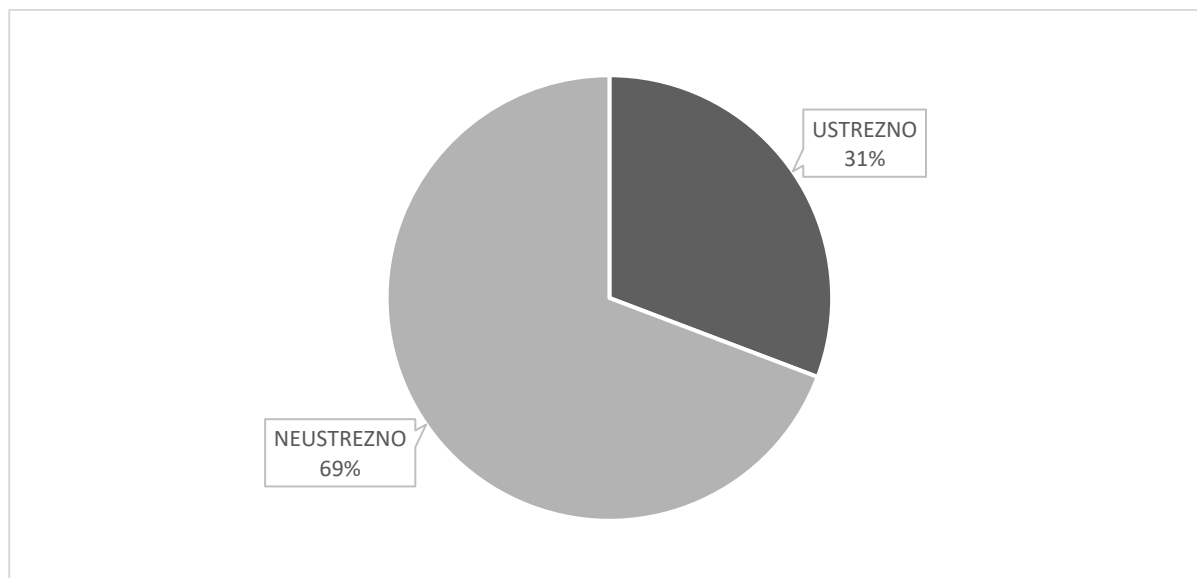
Tudi za vse stanovanjske hiše na območjih občin Idrija in Logatec smo naredili analizo razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami.

Tabela 40: Statistika razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za stanovanjske hiše na celotnem obravnavanem območju za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019

STATISTIKA RAZMERIJ MED PTV IN ČASOVNO PRILAGOJENIMI POGODBENIMI CENAMI		
	Število	Delež [%]
Vsa razmerja	104	100
Ustrezna razmerja	32	31
Neustrezna razmerja	72	69
Razmerja manjša od 0,8	54	52
Razmerja večja od 1	30	29
Razmerja večja od 1,2	18	17



Slika 10: Število stanovanjskih hiš glede na razmerje med PTV in njihovo časovno prilagojeno pogodbeno ceno na celotnem obravnavanem območju za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019



Slika 11: Delež ustreznih in neustreznih razmerij za stanovanjske hiše glede na razmerje med PTV in njihovo časovno prilagojeno pogodbeno ceno na celotnem obravnavanem območju za obdobji 1. 6. 2016–31. 12. 2017 ter 1. 3. 2018–30. 9. 2019

Skupno število vseh analiziranih stanovanjskih hiš, v občinah Idrija in Logatec v obdobju od 1. 6. 2016 do 31. 12. 2017 in od 1. 3. 2018 do 30. 9. 2019, je 104. Od tega jih ima le 32 (31 %) ustrezno razmerje, ostalih 72 (69 %) pa neustrezno razmerje. Pri neustreznih jih je bilo 54 (52 %) stanovanj takih, ki so imela razmerje pod 0,8 in 18 (17 %) stanovanj z razmerjem nad 1,2. Število razmerij višjih od 1 je bilo 30 oziroma 29 %.

6 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi smo analizirali razmerja med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami stanovanj in stanovanjskih hiš v občinah Idrija, Logatec in Cerkno za obdobji med 1. 6. 2016 do 31. 12. 2017 in med 1. 3. 2018 do 30. 8. 2019. V 9. členu zakona ZMVN-1 je določeno, da je pri uporabi načina tržnih primerjav merilo za umerjane modelov vrednotenja srednja vrednosti razmerij po vrednostnih conah med 0,8 in 1,2.

Vrednosti razmerij med PTV in časovno prilagojenimi pogodbenimi cenami za posamične stanovanjske nepremičnine so bile v velikem deležu neustrezne. To pomeni, da so bile izračunane vrednosti razmerij manjše od 0,8 ali večje od 1,2. Neustrezna razmerja so bila v tretji vrednosti coni za stanovanja ter v četrti in sedmi vrednosti coni za stanovanjske hiše v občini Idrija. V občini Logatec pa so neustrezna razmerja v šesti vrednostni coni za stanovanja ter v sedmi in deveti coni za stanovanjske hiše. V preostalih vrednostnih conah so bila razmerja v obsegu, ki jih predpisuje zakon. V občini Idrija in Logatec je analiza pokazala, da je 41 % prodanih stanovanj imelo neustrezno razmerje. Nas pa je predvsem zanimal delež stanovanj, pri katerih je razmerje med PTV in časovno prilagojeno pogodbeno ceno preseglo vrednost 1. V tem primeru je PTV višja od prilagojene pogodbene cene, to pomeni, da je morebitna davčna osnova previsoka in neustrezna. Takih prodanih stanovanj je bilo v občini Idrija in Logatec 50 %. Pri analizi razmerij za vse obravnavane stanovanjske hiše v občini Idrija in Logatec, pa je neustreznih prodaj kar 69 %. Zanimivo je, da je na celotnem obravnavanem območju kar 71 % stanovanjskih hiš, ki imajo razmerje med PTV in časovno prilagojeno pogodbeno ceno manjše od 1. To pomeni, da je bila časovno prilagojena pogodbena cena višja od PTV.

Vzrokov za tak rezultat je lahko več. Prvi je mogoče ta, da je bilo število sklenjenih prodaj na obravnavanih območjih relativno malo in ko smo izločili neprimerne prodaje, je vzorec za analizo postal še manjši. Torej je bilo primernih prodaj za analizo premalo, da bi lahko dobili bolj zanesljive rezultate. Naslednji vzrok je lahko v samem modelu, da pri samem izračunu PTV niso upoštevane prave karakteristike, ki odražajo dejansko stanje nepremičnine. Poleg tega smo obravnavali prodajo stanovanj v dveh obdobjih oziroma celoten časovni razpon analize je 3 leta. Zaradi tega so bile lahko ponekod časovno prilagojene cene neustrezno prilagojene.

Problematično je torej predvsem dejstvo, da ocenjena PTV lahko predstavlja davčno osnovo za odmero davka na nepremičnine in glede na dosedanje predloge tudi v višini 100 %. To pomeni, da bo vsakemu lastniku (50 % pri stanovanjih in 29 % pri stanovanjskih hišah), ki ima previsoko ocenjeno PTV, odmerjen previsok davek na nepremičnine, kar je v nasprotju z davčnim načelom pravičnosti. Zato je tudi zakonsko določeno merilo o srednji vrednosti razmerij neustrezno, še predvsem takrat, ko je ocenjena PTV tudi 100 % davčna osnova.

VIRI

GURS. 2018a. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Letno_porocilo_za_leto_2017.pdf
(Pridobljeno 16. 4. 2020.)

GURS. 2018b. Uveljavitev in izvajanje množičnega vrednotenja v Sloveniji. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/PojasnilaZ/8_Uveljavitev_in_izvajanje_MVN_v_RS.pdf (Pridobljeno 25. 5. 2021.)

GURS. 2019a. Kaj je množično vrednotenje nepremičnin. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

<https://www.mvn.e-prostor.gov.si/mnozicno-vrednotenje/vsebine/faq/kaj-je-mnozicno-vrednotenje-nepremicnin/> (Pridobljeno 16. 5. 2020.)

GURS. 2019b. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Porocilo_za_leto_2018.pdf
(Pridobljeno 16. 4. 2020.)

GURS. 2019c. Portal množičnega vrednotenja nepremičnin. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije. <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/> (Pridobljeno 16. 5. 2020.)

GURS. 2020. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Letno_porocilo_za_leto_2019.pdf
(Pridobljeno 15. 6. 2020.)

GURS. 2021. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Letno_porocilo_za_leto_2020.pdf
(Pridobljeno 20. 12. 2021.)

GURS. 2022. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2021/Letno_porocilo_za_leto_2021.pdf (Pridobljeno 21. 4. 2023.)

MF, MOP, GURS. 2018. Modeli vrednotenja. Ljubljana, Ministrstvo za finance, Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije.

https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/PojasnilaZ/6_Modeli_vrednotenja.pdf
(Pridobljeno: 25. 5. 2021.)

SURS. 2018a. Statistični podatki o občini Cerklje. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije.

<https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/19> (Pridobljeno 12. 5. 2020.)

SURS. 2018b. Statistični podatki o občini Idrija. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije.

<https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/52> (Pridobljeno 10. 5. 2020.)

SURS. 2018c. Statistični podatki o občini Logatec. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije.

<https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/86> (Pridobljeno 12. 5. 2020.)

SURS. 2018d. Izbrani podatki o občinah. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije.

<https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/2640010S.px> (Pridobljeno 13. 5. 2020.)

Občina Cerklje. Predstavitev. Cerklje, Občina Cerklje.

<http://www.cerklje.si/o-obcini/predstavitev/> (Pridobljeno 12. 5. 2020.)

Občina Idrija. Splošna predstavitev. Idrija, Občina Idrija.

<https://www.idrija.si/objave/175> (Pridobljeno 10. 5. 2020.)

Občina Logatec. Predstavitev občine. Logatec, Občina Logatec.

<https://www.logatec.si/index.php/logatec/predstavitev-obine> (Pridobljeno 12. 5. 2020.)

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1). Uradni list RS, št. 77/2017.

PRILOGA A: Podatki o kupoprodajnih poslih in rezultatih analize za stanovanja po občinah in vrednostnih conah

Občina Idrija:

Vrednostna cona 3

ID posla	Datum sklenitve pogodbe	PTV [€]	Časovno prilagojena pogodbena cena [€]	Razmerje	Ustreznost
295.953	14.11.2016	39.704,11	51.809,49	0,766	NEUSTREZNO
446.960	4.09.2019	36.050,87	53.189,82	0,678	NEUSTREZNO
449.858	25.09.2019	24.030,70	44.791,43	0,537	NEUSTREZNO
Aritmetična sredina				0,660	NEUSTREZNO
Mediana razmerij				0,678	NEUSTREZNO

Vrednostna cona 8

ID posla	Datum sklenitve pogodbe	PTV [€]	Časovno prilagojena pogodbena cena [€]	Razmerje	Ustreznost
276.025	27.07.2016	46.151,43	69.766,77	0,662	NEUSTREZNO
282.266	22.08.2016	45.425,82	31.737,11	1,431	NEUSTREZNO
280.956	5.09.2016	66.432,19	75.963,13	0,875	USTREZNO
288.503	5.09.2016	50.766,57	52.774,94	0,962	USTREZNO
280.558	13.09.2016	38.242,43	42.026,63	0,910	USTREZNO
289.560	19.09.2016	63.119,02	78.799,93	0,801	USTREZNO
289.523	21.09.2016	48.577,58	63.039,94	0,771	NEUSTREZNO
288.033	30.09.2016	60.671,71	73.546,60	0,825	USTREZNO
288.230	7.10.2016	43.478,39	52.171,39	0,833	USTREZNO
293.026	14.10.2016	61.507,51	80.343,94	0,766	NEUSTREZNO
302.823	1.11.2016	49.898,34	56.990,44	0,876	USTREZNO
296.396	4.11.2016	45.419,56	65.279,96	0,696	NEUSTREZNO
308.803	19.12.2016	24.075,07	18.829,82	1,279	NEUSTREZNO
308.917	21.12.2016	29.678,61	26.238,27	1,131	USTREZNO
308.242	6.01.2017	41.465,06	45.977,12	0,902	USTREZNO
311.631	14.02.2017	26.241,06	36.521,13	0,719	NEUSTREZNO
318.536	28.02.2017	3.7787,10	45.651,42	0,828	USTREZNO

se nadaljuje...

... nadaljevanje tabele vrednostne cone 8

322.580	3.04.2017	55.261,48	58.572,96	0,943	USTREZNO
322.315	5.04.2017	56.251,25	72.471,63	0,776	NEUSTREZNO
322.059	10.04.2017	28.553,68	23.826,29	1,198	USTREZNO
322.883	13.04.2017	29.762,75	27.797,34	1,071	USTREZNO
327.714	26.04.2017	31.507,48	9.927,62	3,174	NEUSTREZNO
327.726	26.04.2017	69.188,31	75.449,92	0,917	USTREZNO
326.750	10.05.2017	41.278,39	44.348,58	0,931	USTREZNO
326.754	10.05.2017	57.787,83	57.160,40	1,011	USTREZNO
332.404	26.05.2017	29.329,29	29.565,72	0,992	USTREZNO
331.386	9.06.2017	22.484,12	19.565,72	1,149	USTREZNO
336.670	21.06.2017	50.095,69	67.110,43	0,746	NEUSTREZNO
336.411	5.07.2017	55.579,67	65.545,75	0,848	USTREZNO
341.459	24.07.2017	44.504,72	69.915,47	0,637	NEUSTREZNO
341.176	28.07.2017	45.871,53	44.668,22	1,027	USTREZNO
345.569	6.09.2017	49.885,82	47.828,61	1,043	USTREZNO
346.581	22.09.2017	27.580,21	34.436,60	0,801	USTREZNO
350.577	4.10.2017	43.360,81	42.720,04	1,015	USTREZNO
349.859	9.10.2017	35.931,38	29.429,36	1,221	NEUSTREZNO
356.678	16.10.2017	48.577,58	19.936,02	2,437	NEUSTREZNO
357.169	20.10.2017	45.871,53	28.480,03	1,611	NEUSTREZNO
356.440	23.10.2017	61.455,11	53.162,72	1,156	USTREZNO
356.390	6.11.2017	35.600,92	47.104,82	0,756	NEUSTREZNO
356.390	6.11.2017	34.605,25	47.104,82	0,735	NEUSTREZNO
361.561	11.11.2017	35.103,08	30.147,08	1,164	USTREZNO
361.568	15.11.2017	24.400,92	16.015,64	1,524	NEUSTREZNO
360.660	8.12.2017	95.278,61	79.462,96	1,199	USTREZNO
360.790	10.12.2017	33.904,06	56.091,50	0,604	NEUSTREZNO
359.767	11.12.2017	46.664,42	49.547,50	0,942	USTREZNO
374.690	5.03.2018	45.889,87	56.076,90	0,818	USTREZNO
374.320	14.03.2018	56.925,19	75.890,74	0,750	NEUSTREZNO
375.651	21.03.2018	61.876,37	63.086,51	0,981	USTREZNO
378.465	28.03.2018	44.009,84	13.271,53	3,316	NEUSTREZNO
377.620	5.04.2018	76.624,38	98.126,06	0,781	NEUSTREZNO
382.391	17.04.2018	32.580,89	23.363,35	1,395	NEUSTREZNO
381.942	20.04.2018	29.637,63	28.036,02	1,057	USTREZNO

se nadaljuje...

... nadaljevanje tabele vrednostne cone 8

387.311	10.05.2018	42.066,68	28.968,04	1,452	NEUSTREZNO
392.179	27.06.2018	75.094,02	92.502,79	0,812	USTREZNO
390.579	4.07.2018	27.793,67	19.620,10	1,417	NEUSTREZNO
390.469	6.07.2018	47.090,14	44.845,95	1,050	USTREZNO
399.392	27.07.2018	33.304,48	6.726,89	4,951	NEUSTREZNO
398.256	27.08.2018	66.815,55	84.826,22	0,788	NEUSTREZNO
397.670	10.09.2018	27.580,21	33.628,62	0,820	USTREZNO
397.306	17.09.2018	42.215,23	38.299,26	1,102	USTREZNO
402.332	28.09.2018	31.592,14	28.023,85	1,127	USTREZNO
402.171	3.10.2018	40.045,08	39.229,98	1,021	USTREZNO
401.970	8.10.2018	42.363,78	57.910,92	0,732	NEUSTREZNO
401.001	10.10.2018	48.061,22	49.037,48	0,980	USTREZNO
400.666	22.10.2018	62.767,00	81.168,70	0,773	NEUSTREZNO
406.798	7.11.2018	23.334,16	24.525,95	0,951	USTREZNO
406.079	14.11.2018	26.455,90	29.419,93	0,899	USTREZNO
410.373	21.11.2018	72.324,88	105.538,16	0,685	NEUSTREZNO
409.820	30.11.2018	65.205,44	65.377,62	0,997	USTREZNO
408.378	19.12.2018	48.577,58	48.842,18	0,995	USTREZNO
418.505	7.01.2019	38.451,10	28.014,11	1,373	NEUSTREZNO
414.476	11.01.2019	28.652,24	30.255,24	0,947	USTREZNO
414.482	11.01.2019	22.484,12	22.784,81	0,987	USTREZNO
418.953	30.01.2019	65.205,44	60.697,25	1,074	USTREZNO
423.032	1.02.2019	34.588,74	79.366,43	0,436	NEUSTREZNO
423.032	1.02.2019	60.351,28	79.366,43	0,760	NEUSTREZNO
423.032	1.02.2019	34.682,19	79.366,43	0,437	NEUSTREZNO
423.032	1.02.2019	56.177,71	79.366,43	0,708	NEUSTREZNO
423.032	1.02.2019	82.022,47	79.366,43	1,033	USTREZNO
423.032	1.02.2019	55.290,23	79.366,43	0,697	NEUSTREZNO
418.201	11.02.2019	47.400,98	46.686,13	1,015	USTREZNO
422.969	4.03.2019	47.965,50	51.350,29	0,934	USTREZNO
422.668	6.03.2019	41.041,19	41.080,23	0,999	USTREZNO
422.166	11.03.2019	32.336,50	32.677,45	0,990	USTREZNO
427.294	19.03.2019	32.719,86	42.013,87	0,779	NEUSTREZNO
426.916	29.03.2019	28.589,82	23.341,04	1,225	NEUSTREZNO
430.624	24.04.2019	34.828,34	29.873,93	1,166	USTREZNO

se nadaljuje...

... nadaljevanje tabele vrednostne cone 8

430.638	6.05.2019	64.926,01	79.345,74	0,818	USTREZNO
430.639	6.05.2019	51.348,32	56.008,76	0,917	USTREZNO
435.578	13.05.2019	56.042,17	9.334,79	6,004	NEUSTREZNO
435.314	22.05.2019	77.406,54	112.017,52	0,691	NEUSTREZNO
435.350	27.05.2019	49.132,79	54.141,80	0,907	USTREZNO
434.045	5.06.2019	47.683,84	46.669,91	1,022	USTREZNO
433.834	11.06.2019	40.575,63	46.669,91	0,869	USTREZNO
433.363	14.06.2019	50.893,08	40.136,12	1,268	NEUSTREZNO
433.501	17.06.2019	46.392,00	37.335,93	1,243	NEUSTREZNO
438.442	19.06.2019	24.400,92	22.401,56	1,089	USTREZNO
439.084	3.07.2019	46.567,71	43.865,90	1,062	USTREZNO
439.093	3.07.2019	22.888,57	20.906,30	1,095	USTREZNO
442.311	29.07.2019	22.484,12	22.810,27	0,986	USTREZNO
443.479	19.08.2019	42.140,95	46.475,15	0,907	USTREZNO
443.596	19.08.2019	64.538,82	79.325,06	0,814	USTREZNO
446.644	23.08.2019	38.048,57	34.529,73	1,102	USTREZNO
447.402	28.08.2019	48.886,51	38.262,67	1,278	NEUSTREZNO
446.823	4.09.2019	28.553,68	37.326,19	0,765	NEUSTREZNO
446.978	4.09.2019	42.066,68	36.123,36	1,165	USTREZNO
446.396	16.09.2019	26.484,97	22.395,72	1,183	USTREZNO
Aritmetična sredina				1,105	USTREZNO
Mediana razmerij				0,98	USTREZNO

Občina Logatec

Vrednostna cona 6

ID posla	Datum sklenitve pogodbe	PTV [€]	Časovno prilagojena pogodbeni cena [€]	Razmerje	Ustreznost
318.103	28.02.2017	55.602,25	66.541,97	0,836	USTREZNO
340.659	8.08.2017	35.495,99	32.924,27	1,078	USTREZNO
339.979	11.08.2017	20.523,95	28.220,80	0,727	NEUSTREZNO
377.874	12.04.2018	46.548,11	45.733,53	1,018	USTREZNO
444.003	15.07.2019	27.031,54	67.417,13	0,401	NEUSTREZNO
444.003	15.07.2019	33.709,21	67.417,13	0,500	NEUSTREZNO
446.513	19.08.2019	47.412,65	148.298,27	0,320	NEUSTREZNO

se nadaljuje...

... nadaljevanje tabele vrednostne cone 6

446.513	19.08.2019	42.852,07	148.298,27	0,289	NEUSTREZNO
Aritmetična sredina				0,646	NEUSTREZNO
Mediana razmerij				0,614	NEUSTREZNO

Vrednostna cona 12

ID posla	Datum sklenitve pogodbe	PTV [€]	Časovno prilagojena pogodbeni cena [€]	Razmerje	Ustreznost
277.100	1.07.2016	79.421,63	92.967,16	0,854	USTREZNO
277.158	5.07.2016	81.074,00	66.405,12	1,221	NEUSTREZNO
297.642	12.10.2016	63.737,45	77.124,09	0,826	USTREZNO
297.623	17.10.2016	78.340,98	92.120,45	0,850	USTREZNO
297.478	19.10.2016	65.430,93	72.839,42	0,898	USTREZNO
302.960	14.11.2016	50.824,09	48.939,97	1,038	USTREZNO
295.614	21.11.2016	96.217,36	131.883,68	0,730	NEUSTREZNO
302.508	2.12.2016	43.466,58	47.135,04	0,922	USTREZNO
302.045	5.12.2016	80.633,50	83.795,63	0,962	USTREZNO
308.434	20.12.2016	95.148,56	62.846,72	1,514	NEUSTREZNO
309.088	20.12.2016	148.141,31	116.037,25	1,277	NEUSTREZNO
308.186	6.01.2017	133.453,36	113.914,24	1,172	USTREZNO
307.804	12.01.2017	48.276,49	57.474,91	0,840	USTREZNO
307.449	16.01.2017	62.555,15	67.312,96	0,929	USTREZNO
312.395	6.02.2017	111.987,98	125.917,89	0,889	USTREZNO
312.015	9.02.2017	60.799,21	71.660,59	0,848	USTREZNO
311.212	13.02.2017	45.219,50	61.423,36	0,736	NEUSTREZNO
311.593	13.02.2017	78.362,98	88.040,15	0,890	USTREZNO
318.691	21.02.2017	81.743,23	79.645,62	1,026	USTREZNO
318.467	24.02.2017	72.870,80	61.423,36	1,186	USTREZNO
318.528	25.02.2017	86.724,08	85.480,84	1,015	USTREZNO
317.429	6.03.2017	103.745,23	134.577,56	0,771	NEUSTREZNO
317.759	7.03.2017	158.100,03	192.253,65	0,822	USTREZNO
317.912	7.03.2017	42.359,12	52.616,79	0,805	USTREZNO
317.731	8.03.2017	93.773,66	86.514,14	1,084	USTREZNO
317.124	9.03.2017	104.969,08	121.423,36	0,864	USTREZNO

se nadaljuje...

... nadaljevanje tabele vrednostne cone 12

328.500	16.03.2017	63.677,78	23.698,71	2,687	NEUSTREZNO
316.502	21.03.2017	40.405,94	48.569,34	0,832	USTREZNO
321.999	23.03.2017	47.943,27	58.687,96	0,817	USTREZNO
320.937	10.04.2017	103.745,23	123.517,33	0,840	USTREZNO
322.371	10.04.2017	152.288,06	165.019,16	0,923	USTREZNO
332.211	31.05.2017	90.896,54	65.410,58	1,390	NEUSTREZNO
331.000	5.06.2017	102.452,88	98.370,43	1,042	USTREZNO
330.563	7.06.2017	62.555,15	62.687,04	0,998	USTREZNO
330.942	12.06.2017	88.964,99	94.512,77	0,941	USTREZNO
331.365	12.06.2017	102.456,31	106.085,76	0,966	USTREZNO
335.211	10.07.2017	102.252,24	101.447,07	1,008	USTREZNO
336.389	11.07.2017	104.473,99	111.925,18	0,933	USTREZNO
341.630	12.07.2017	47.883,85	133.357,66	0,359	NEUSTREZNO
346.817	17.07.2017	73.922,15	86.244,30	0,857	USTREZNO
334.754	18.07.2017	83.258,56	77.156,93	1,079	USTREZNO
339.813	10.08.2017	95.148,56	63.026,45	1,510	NEUSTREZNO
339.533	22.08.2017	71.070,64	89.365,87	0,795	NEUSTREZNO
339.462	29.08.2017	73.482,20	87.014,14	0,844	USTREZNO
353.900	4.09.2017	99.505,61	85.266,78	1,167	USTREZNO
344.615	8.09.2017	91.673,62	74.213,68	1,235	NEUSTREZNO
344.778	12.09.2017	91.829,38	84.523,71	1,086	USTREZNO
353.878	12.09.2017	13.1677,9	113.828,36	1,157	USTREZNO
346.457	15.09.2017	73.166,28	69.662,40	1,050	USTREZNO
362.745	26.09.2017	104.365,52	106.815,68	0,977	USTREZNO
353.913	29.09.2017	92.639,73	92.883,20	0,997	USTREZNO
349.669	6.10.2017	129.673,51	105.451,63	1,230	NEUSTREZNO
349.899	9.10.2017	87.306,40	77.942,51	1,120	USTREZNO
356.048	13.10.2017	93.462,36	103.617,69	0,902	USTREZNO
353.911	26.10.2017	99.147,25	88.854,46	1,116	USTREZNO
356.534	26.10.2017	62.793,25	53.184,30	1,181	USTREZNO
353.904	27.10.2017	94.375,80	107.285,57	0,880	USTREZNO
376.608	3.11.2017	131.677,90	116.759,11	1,128	USTREZNO
355.083	13.11.2017	92.607,38	113.138,67	0,819	USTREZNO
376.550	15.11.2017	111.507,40	105.897,80	1,053	USTREZNO
361.638	17.11.2017	83.767,40	36.204,37	2,314	NEUSTREZNO

se nadaljuje...

... nadaljevanje tabele vrednostne cone 12

362.459	21.11.2017	139.013,78	117.664,22	1,181	USTREZNO
361.353	22.11.2017	70.813,75	59.130,80	1,198	USTREZNO
361.719	24.11.2017	71.212,98	76.934,30	0,926	USTREZNO
360.849	29.11.2017	40.184,40	54.306,56	0,740	NEUSTREZNO
360.911	5.12.2017	84.886,68	55.828,00	1,521	NEUSTREZNO
367.261	5.12.2017	61.834,15	35.729,92	1,731	NEUSTREZNO
367.261	5.12.2017	81.093,97	35.729,92	2,270	NEUSTREZNO
366.929	13.12.2017	93.235,79	83.965,32	1,110	USTREZNO
366.111	28.12.2017	67.370,38	98.257,28	0,686	NEUSTREZNO
366.619	29.12.2017	75.932,03	79.141,78	0,959	USTREZNO
375.329	1.03.2018	74.629,85	71.379,73	1,046	USTREZNO
374.628	13.03.2018	92.169,60	100.105,72	0,921	USTREZNO
378.326	29.03.2018	108.318,38	104.458,14	1,037	USTREZNO
378.659	4.04.2018	40.326,74	34.947,32	1,154	USTREZNO
377.935	5.04.2018	66.243,64	70.757,53	0,936	USTREZNO
378.510	9.04.2018	83.788,79	120.805,54	0,694	NEUSTREZNO
378.125	11.04.2018	83.919,47	69.031,74	1,216	NEUSTREZNO
377.497	20.04.2018	112.925,97	138.063,47	0,818	USTREZNO
382.883	23.04.2018	73.901,18	90.604,15	0,816	USTREZNO
383.372	25.04.2018	103.118,78	134.611,89	0,766	NEUSTREZNO
381.949	11.05.2018	89.988,00	108.624,23	0,828	USTREZNO
382.187	11.05.2018	102.137,67	102.637,06	0,995	USTREZNO
381.888	14.05.2018	73.922,15	63.720,51	1,160	USTREZNO
382.122	15.05.2018	79.303,73	70.562,98	1,124	USTREZNO
381.799	17.05.2018	79.680,88	71.418,29	1,116	USTREZNO
381.436	21.05.2018	83.449,14	63.887,30	1,306	NEUSTREZNO
381.733	21.05.2018	82.637,56	98.531,58	0,839	USTREZNO
387.425	23.05.2018	79.065,03	55.595,08	1,422	NEUSTREZNO
386.313	1.06.2018	138.100,01	74.599,45	1,851	NEUSTREZNO
387.164	1.06.2018	91.798,38	74.599,45	1,231	NEUSTREZNO
386.693	8.06.2018	59.370,15	65.274,52	0,910	USTREZNO
391.662	12.06.2018	75.619,81	86.467,55	0,875	USTREZNO
398.686	29.08.2018	80.437,42	66.603,63	1,208	NEUSTREZNO
401.951	21.09.2018	91.798,38	74.246,18	1,236	NEUSTREZNO
402.432	26.09.2018	63.042,77	67.234,04	0,938	USTREZNO

se nadaljuje...

... nadaljevanje tabele vrednostne cone 12

403.108	26.09.2018	78.452,37	64.346,69	1,219	NEUSTREZNO
402.519	2.10.2018	75.230,25	34.738,21	2,166	NEUSTREZNO
407.042	5.11.2018	92.571,25	90.695,57	1,021	USTREZNO
406.758	7.11.2018	78.909,88	83.407,53	0,946	USTREZNO
405.953	20.11.2018	93.659,08	83.407,53	1,123	USTREZNO
405.795	21.11.2018	76.152,91	76.929,28	0,990	USTREZNO
415.874	14.12.2018	71.212,98	68.186,49	1,044	USTREZNO
415.397	24.12.2018	38.575,78	28.878,99	1,336	NEUSTREZNO
420.114	3.01.2019	41.226,93	27.811,22	1,482	NEUSTREZNO
419.801	19.01.2019	60.799,21	57.211,65	1,063	USTREZNO
419.607	21.01.2019	93.949,02	92.968,93	1,011	USTREZNO
418.732	30.01.2019	96.876,11	92.968,93	1,042	USTREZNO
418.631	5.02.2019	90.252,05	97.590,28	0,925	USTREZNO
423.135	19.02.2019	92.560,75	81.849,91	1,131	USTREZNO
422.147	13.03.2019	40.762,98	38.192,10	1,067	USTREZNO
427.152	20.03.2019	124.784,13	116.914,58	1,067	USTREZNO
425.281	23.04.2019	67.409,37	66.841,58	1,008	USTREZNO
431.048	3.05.2019	87.666,15	63.051,03	1,390	NEUSTREZNO
430.383	10.05.2019	50.931,69	35.537,85	1,433	NEUSTREZNO
429.569	17.05.2019	90.067,33	68.782,94	1,309	NEUSTREZNO
435.135	20.05.2019	94.167,51	113.109,72	0,833	USTREZNO
439.438	27.05.2019	50.179,24	33.397,94	1,502	NEUSTREZNO
434.543	31.05.2019	59.107,37	49.676,57	1,190	USTREZNO
438.238	17.06.2019	116.691,11	132.416,73	0,881	USTREZNO
439.622	4.07.2019	78.186,13	59.926,34	1,305	NEUSTREZNO
445.136	10.07.2019	142.462,90	73.291,41	1,944	NEUSTREZNO
445.141	10.07.2019	140.457,76	77.072,76	1,822	NEUSTREZNO
445.140	15.07.2019	167.333,34	96.870,17	1,727	NEUSTREZNO
445.148	15.07.2019	173.137,86	110.534,87	1,566	NEUSTREZNO
445.145	16.07.2019	164.031,97	113.684,00	1,443	NEUSTREZNO
445.142	17.07.2019	159.295,23	103.265,06	1,543	NEUSTREZNO
445.146	17.07.2019	170.921,78	96.870,17	1,764	NEUSTREZNO
445.147	17.07.2019	145.242,42	108.911,62	1,334	NEUSTREZNO
442.103	22.07.2019	51.621,71	54.682,78	0,944	USTREZNO
445.151	22.07.2019	177.960,72	108.548,38	1,639	NEUSTREZNO

se nadaljuje...

... nadaljevanje tabele vrednostne cone 12

440.659	23.07.2019	81.643,00	66.668,05	1,225	NEUSTREZNO
443.573	29.07.2019	74.873,80	74.907,92	1,000	USTREZNO
445.139	13.08.2019	165.467,35	101.999,62	1,622	NEUSTREZNO
447.340	13.08.2019	143.596,48	119.380,11	1,203	NEUSTREZNO
443.297	14.08.2019	77.839,71	64.509,75	1,207	NEUSTREZNO
447.834	19.08.2019	105.093,42	122.346,07	0,859	USTREZNO
445.152	21.08.2019	170.877,14	116.414,14	1,468	NEUSTREZNO
445.137	29.08.2019	165.036,74	103.419,69	1,596	NEUSTREZNO
447.189	3.09.2019	77.118,64	59.079,23	1,305	NEUSTREZNO
446.863	9.09.2019	88.014,01	96.141,36	0,915	USTREZNO
447.675	19.09.2019	157.157,69	99.076,98	1,586	NEUSTREZNO
449.958	25.09.2019	85.631,00	59.446,19	1,440	NEUSTREZNO

Aritmetična sredina 1,137 USTREZNO

Mediana razmerij 1,050 USTREZNO

PRILOGA B: Podatki o kupoprodajnih poslih in rezultatih analize za stanovanjske hiše po občinah in vrednostnih conah

Občina Idrija

Vrednostna cona 4

ID posla	Datum sklenitve pogodbe	PTV [€]	Časovno prilagojena pogodbeni cena [€]	Razmerje	Ustreznost
289.462	21.09.2016	23.214,86	77.969,18	0,298	NEUSTREZNO
316.196	8.03.2017	26.690,38	57.675,09	0,463	NEUSTREZNO
327.567	22.03.2017	34.893,70	50.592,18	0,690	NEUSTREZNO
345.905	4.09.2017	16.166,56	52.949,48	0,305	NEUSTREZNO
351.556	8.09.2017	11.215,54	18.578,77	0,604	NEUSTREZNO
362.198	24.10.2017	35.943,91	119.222,31	0,301	NEUSTREZNO
371.260	27.12.2017	47.214,26	89.340,75	0,528	NEUSTREZNO
383.154	15.03.2018	30.203,95	111.523,96	0,271	NEUSTREZNO
409.749	21.11.2018	17.311,34	22.893,83	0,756	NEUSTREZNO
426.578	22.02.2019	25.749,44	19.426,84	1,325	NEUSTREZNO
426.041	1.04.2019	24.507,82	10.558,65	2,321	NEUSTREZNO
448.141	21.08.2019	31.595,58	64.996,99	0,486	NEUSTREZNO
447.918	3.09.2019	40.906,21	22.564,21	1,813	NEUSTREZNO
448.242	11.09.2019	22.465,31	45.386,29	0,495	NEUSTREZNO
Aritmetična sredina				0,800	USTREZNO
Mediana razmerij				0,566	NEUSTREZNO

Vrednostna cona 7

ID posla	Datum sklenitve pogodbe	PTV [€]	Časovno prilagojena pogodbeni cena [€]	Razmerje	Ustreznost
289.881	6.09.2016	34.979,34	38.984,59	0,897	USTREZNO
312.446	1.02.2017	62.930,92	76.776,54	0,820	USTREZNO
335.034	28.06.2017	55.213,64	101.269,26	0,545	NEUSTREZNO
340.085	11.08.2017	63.547,01	66.795,52	0,951	USTREZNO
374.945	5.03.2018	24.706,67	21.446,92	1,152	USTREZNO
379.110	26.03.2018	26.566,55	46.325,34	0,573	NEUSTREZNO

se nadaljuje...

... nadaljevanje tabele vrednostne cone 7

383.555	5.04.2018	93.664,24	160.746,28	0,583	NEUSTREZNO
419.903	8.01.2019	15.064,26	39.190,35	0,384	NEUSTREZNO
Aritmetična sredina				0,738	NEUSTREZNO
Mediana razmerij				0,701	NEUSTREZNO

Vrednostna cona 9

ID posla	Datum sklenitve pogodbe	PTV [€]	Časovno prilagojena pogodbeni cena [€]	Razmerje	Ustreznost
276.240	20.07.2016	32.543,55	82.994,44	0,392	NEUSTREZNO
307.685	14.12.2016	85.338,55	57.605,59	1,481	NEUSTREZNO
332.050	23.05.2017	46.284,50	70.294,52	0,658	NEUSTREZNO
330.559	14.06.2017	74.028,75	115.181,73	0,643	NEUSTREZNO
378.930	8.12.2017	24.069,98	8.398,03	2,866	NEUSTREZNO
381.734	9.04.2018	73.341,23	88.833,47	0,826	USTREZNO
381.687	7.05.2018	46.195,95	61.730,02	0,748	NEUSTREZNO
405.844	19.11.2018	42.634,81	22.893,83	1,862	NEUSTREZNO
425.465	10.04.2019	75.324,79	54.904,96	1,372	NEUSTREZNO
425.890	10.04.2019	21.825,56	5.631,28	3,876	NEUSTREZNO
Aritmetična sredina				1,340	NEUSTREZNO
Mediana razmerij				1,016	USTREZNO

Občina Logatec

Vrednostna cona 7

ID posla	Datum sklenitve pogodbe	PTV [€]	Časovno prilagojena pogodbeni cena [€]	Razmerje	Ustreznost
281.573	29.08.2016	109.080,08	140.740,52	0,775	NEUSTREZNO
281.716	29.08.2016	114.485,68	206.419,43	0,555	NEUSTREZNO
289.544	22.09.2016	44.163,02	64.469,05	0,685	NEUSTREZNO
295.211	3.11.2016	33.897,70	80.885,72	0,419	NEUSTREZNO
301.536	5.12.2016	38.477,11	86.913,51	0,443	NEUSTREZNO

se nadaljuje...

... nadaljevanje tabele vrednostne cone 7

311.782	3.02.2017	55.868,54	102.234,52	0,546	NEUSTREZNO
317.715	24.02.2017	35.333,04	62.592,57	0,564	NEUSTREZNO
336.500	23.06.2017	28.080,20	51.435,22	0,546	NEUSTREZNO
337.238	27.06.2017	30.860,19	93.518,59	0,330	NEUSTREZNO
335.389	3.07.2017	55.956,97	137.950,76	0,406	NEUSTREZNO
339.591	20.07.2017	70.811,86	97.753,18	0,724	NEUSTREZNO
346.004	25.09.2017	53.277,71	65.277,88	0,816	USTREZNO
356.719	20.10.2017	71.353,56	35.648,22	2,002	NEUSTREZNO
355.536	8.11.2017	14.777,08	20.679,06	0,715	NEUSTREZNO
355.752	10.11.2017	99.738,34	124.074,35	0,804	USTREZNO
390.447	30.05.2018	36.286,52	45.326,09	0,801	USTREZNO
400.983	15.10.2018	35.530,56	52.269,41	0,680	NEUSTREZNO
418.140	16.01.2019	37.250,41	52.710,34	0,707	NEUSTREZNO
418.997	16.01.2019	57.987,35	91.131,29	0,636	NEUSTREZNO
431.929	30.01.2019	48.899,88	47.388,27	1,032	USTREZNO
443.733	20.08.2019	55.956,97	115.559,50	0,484	NEUSTREZNO
Aritmetična sredina				0,699	NEUSTREZNO
Mediana razmerij				0,680	NEUSTREZNO

Vrednostna cona 9

ID posla	Datum sklenitve pogodbe	PTV [€]	Časovno prilagojena pogodbena cena [€]	Razmerje	Ustreznost
282.055	25.08.2016	39.982,95	28.148,10	1,420	NEUSTREZNO
287.984	10.10.2016	84.303,14	146.851,67	0,574	NEUSTREZNO
355.033	13.11.2017	56.920,78	83.543,40	0,681	NEUSTREZNO
398.685	30.08.2018	71.524,92	117.563,82	0,608	NEUSTREZNO
402.952	21.09.2018	128322,31	166.322,62	0,772	NEUSTREZNO
429.900	13.05.2019	40.092,35	68.434,44	0,586	NEUSTREZNO
Aritmetična sredina				0,774	NEUSTREZNO
Mediana razmerij				0,645	NEUSTREZNO

Vrednostna cona 12

ID posla	Datum sklenitve pogodbe	PTV [€]	Časovno prilagojena pogodbena cena [€]	Razmerje	Ustreznost
282.275	19.08.2016	96.626,59	114.938,09	0,841	USTREZNO
291.918	30.09.2016	133.865,72	80.586,31	1,661	NEUSTREZNO
297.385	18.10.2016	102.741,21	192.036,80	0,535	NEUSTREZNO
294.870	25.10.2016	133.865,72	79.638,79	1,681	NEUSTREZNO
297.961	26.10.2016	133.865,72	79.073,98	1,693	NEUSTREZNO
297.959	25.11.2016	133.865,72	77.561,65	1,726	NEUSTREZNO
308.968	12.12.2016	52.161,01	47.802,43	1,091	USTREZNO
309.181	13.12.2016	121.959,67	187.950,46	0,649	NEUSTREZNO
307.978	9.01.2017	114.895,69	138.425,84	0,830	USTREZNO
322.343	22.03.2017	128.309,87	173.672,80	0,739	NEUSTREZNO
326.171	8.05.2017	32.987,54	76.543,25	0,431	NEUSTREZNO
332.565	24.05.2017	129.532,13	162.654,40	0,796	NEUSTREZNO
332.688	25.05.2017	71.070,64	90.895,11	0,782	NEUSTREZNO
330.306	22.06.2017	94.487,33	126.250,09	0,748	NEUSTREZNO
334.996	29.06.2017	125.233,35	187.972,36	0,666	NEUSTREZNO
341.398	18.07.2017	138.113,14	162.617,45	0,849	USTREZNO
346.067	19.09.2017	52.161,01	56.574,16	0,922	USTREZNO
355.626	25.10.2017	140.256,89	169.753,41	0,826	USTREZNO
361.631	6.12.2017	150.298,44	175.611,56	0,856	USTREZNO
365.537	22.12.2017	141.338,40	147.417,05	0,959	USTREZNO
378.528	28.03.2018	67.401,36	65.395,87	1,031	USTREZNO
378.095	6.04.2018	68.076,82	61.779,34	1,102	USTREZNO
378.163	12.04.2018	185.520,57	208.798,52	0,889	USTREZNO
383.466	25.04.2018	135.618,78	140.763,05	0,963	USTREZNO
383.011	26.04.2018	82.695,22	121.212,62	0,682	NEUSTREZNO
382.513	11.05.2018	147.274,13	170.748,99	0,863	USTREZNO
391.192	5.07.2018	133.865,72	91.341,19	1,466	NEUSTREZNO
399.617	7.07.2018	53.360,49	21.784,30	2,449	NEUSTREZNO
401.638	2.10.2018	101.382,38	147.847,76	0,686	NEUSTREZNO
409.112	29.11.2018	148.555,47	166.684,66	0,891	USTREZNO
413.661	25.01.2019	116.471,00	109.357,55	1,065	USTREZNO
419.705	25.01.2019	107.258,08	137.790,52	0,778	NEUSTREZNO

se nadaljuje...

... nadaljevanje tabele vrednostne cone 12

427.049	19.03.2019	42.880,11	35.864,00	1,196	USTREZNO
421.505	21.03.2019	159.130,96	220.563,60	0,721	NEUSTREZNO
426.750	3.04.2019	159.130,96	147.614,43	1,078	USTREZNO
425.654	15.04.2019	134.584,72	209.861,48	0,641	NEUSTREZNO
431.536	17.04.2019	104.977,81	52.643,22	1,994	NEUSTREZNO
434.476	5.06.2019	84.886,68	76.958,69	1,103	USTREZNO
443.117	12.08.2019	47.802,00	73.600,39	0,649	NEUSTREZNO
Aritmetična sredina				1,104	USTREZNO
Mediana razmerij				0,863	USTREZNO