

METODOLOŠKA POJASNILA K PERIODIČNIM POROČILOM

Verzija 1.1

Geodetska uprava Republike Slovenije



METODOLOŠKA POJASNILA K PERIODIČNIM POROČILOM

Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS) v skladu z »Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin« (Ur. list RS, št. 50/2006) pripravlja in objavlja redna polletna in letna poročila o slovenskem nepremičninskem trgu, ter četrletna poročila o povprečnih kvartalnih cenah nepremičnin v skladu s »Pravilnikom o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin« (Ur. list RS, št. 79/2008).

Vhodni podatki

Vhodni podatki za analize trga, na katerih temeljijo periodična poročila, so pregledani in izboljšani podatki evidence trga nepremičnin (ETN), ki jo prav tako vodi in vzdržuje geodetska uprava.

V skladu s »Pravilnikom o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter rokov in načinu pošiljanja podatkov« (Ur. list RS, št. 134/2006) so podatke o sklenjenih pravnih poslih z nepremičninami ETN dolžni posredovati:

- Davčna uprava Republike Slovenije; iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin,
- Notarji; iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov z nepremičninami, na podlagi katerih je bila sestavljena javna listina,
- Nepremičninske družbe; iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov, ki so podlaga za vodenje evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami,
- Upravne enote in občine iz najemnih pogodb, evidentiranih v registru najemnih pogodb ali drugi uradni evidenci.

Na geodetski upravi se vsi v ETN evidentirani podatki o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami sistematično pregledajo in pripravijo za nadaljnjo obdelavo. Sestavljeni pravni posli, torej tisti, pri katerih je bilo predmet posla več nepremičnin, se razčlenijo na transakcije s posameznimi nepremičninami.

V izračunih statističnih kazalcev za analizo trgov po posameznih vrstah nepremičnin se upoštevajo izključno tiste transakcije, za katere je bilo ugotovljeno, da imajo podano tržno ceno, ki se je oblikovala na prostem konkurenčnem trgu, ter vse potrebne podatke o pravnem poslu in nepremičninah, ki so bile predmet transakcije. Za potrebne podatke šteje podatek o realizirani tržni ceni, identifikacijski podatki nepremičnine ter podatki, ki omogočajo časovno lokacijo transakcije in geolokacijo nepremičnine, ki je bila predmet transakcije.



Metodološke predpostavke

V poročilih in tabelah se prikazujejo samo podatki in osnovni kazalci, za katere geodetska uprava oceni, da glede na velikost vzorca, dovolj verodostojno izkazujejo realno stanje.

Trendi gibanja cen, ki se obravnavajo v poročilih, se izračunavajo na podlagi linearne regresije realiziranih cen v obravnavanem obdobju.

V poročilih se nepremičnine obravnavajo kot parcele, stavbe s pripadajočimi zemljišči ali deli stavb v etažni lastnini, po vrstah nepremičnin, kot so opredeljene z »Uredbo o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin« (Ur. list RS, št. 59/2007)

Posamezne vrste nepremičnin so obravnavane na nivoju celotne države in primarno po cenovnih območjih, v določenih primerih pa tudi po izbranih analitičnih območjih. Zaradi različnega kriterija oblikovanja mej so istoimenska cenovna in analitična območja (npr. Ljubljana in druga mesta) različna po obsegu oziroma površini.

Grafični prikaz analitičnih območij in cenovnih območij po vrstah nepremičnin je podan v tekoči različici dokumenta »**Slike analitičnih in cenovnih območij**«, na spletnem naslovu: (http://prostor.gov.si/jv_etn).

Cenovna območja

Različne vrste nepremičnin imajo različna cenovna območja, ki predstavljajo regionalne trge s specifično ponudbo in povpraševanjem. Meje cenovnih območij se določajo na podlagi podatkov o realiziranih transakcijskih cenah iz evidence trga nepremičnin in podatkov o velikosti relativnih sprememb cen po vrstah nepremičnin v določenem časovnem obdobju. Vključujejo območja, kjer v obravnavanem obdobju veljajo enake ali zelo podobne tržne zakonitosti pri oblikovanju kupoprodajnih cen nepremičnin. Meje cenovnih območij so spremenljive v skladu s spremembami ponudbe in povpraševanja na trgih posameznih vrst nepremičnin. Cenovno območje za posamezno vrsto nepremičnin se oblikuje tako, da obsega območje, na katerem se vsako leto evidentira v povprečju najmanj 40 transakcij nepremičnin.

Analitična območja

Analitična območja so oblikovana z namenom analiziranja in primerjave specifičnih lokalnih trgov nepremičnin. Meje so določene po uradnih mejah naselij ali občin.

Statistični kazalci

Zaradi morebitnih časovnih zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov z nepremičninami so izračunani statistični kazalci v polletnih poročilih lahko preliminarni. Enako velja za kvartalne podatke o številu upoštevanih transakcij in povprečnih cenah za tekoče leto, v četrletnih poročilih.

V tabelah se prikazujejo osnovni kazalci:

- **Število transakcij** – število v izračunih upoštevanih transakcij. Podatek predstavlja velikost vzorca.
- **Izmera** – Povprečna transakcijska površina prostorov oziroma zemljišča (v m²) je izračunana kot aritmetična sredina transakcijskih površin v obravnavanem obdobju. Za stanovanja in

poslovne nepremičnine je podana uporabna površina⁽¹⁾, za hiše pa neto tlorisna površina stavbe⁽²⁾ in površina pripadajočega zemljišča.

(1) **Neto tlorisna površina stavbe ali dela stavbe** je seštevek površin vseh prostorov v stavbi oziroma delu stavbe.

(2) **Uporabna površina stavbe ali dela stavbe** je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza uporabi in namenu stavbe oziroma dela stavbe.

- **Leto izgradnje** – Povprečno leto izgradnje stavbe je izračunano kot aritmetična sredina letnic izgradnje stavb, ki so bile predmet transakcije v obravnavanem obdobju.



- **Povprečna cena (EUR/m²)** – Povprečna cena na površinsko enoto nepremičnine je izračunana kot aritmetična sredina transakcijskih cen na m² v obravnavanem obdobju. Površinska enota za stanovanja, pisarne in lokale je m² uporabne površine. Za zemljišča brez sestavin pa m² površine zemljišča.
- **Povprečna cena (EUR)** – Povprečna transakcijska cena je izračunana kot aritmetična sredina

transakcijskih cen v obravnavanem obdobju. Izračunava se za eno in dvostanovanjske stavbe s pripadajočimi zemljišči in garaže.

- **Δ cene (%)** – Povprečna relativna sprememba cene je izračunana na podlagi primerjave povprečne cene zadnjega kvartala obravnavanega in predhodnega obdobja

Letni indeksi cen nepremičnin

Letni indeksi cen nepremičnin se izračunavajo za vse podskupine skupin istovrstnih nepremičnin, ki jih določa predpis o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin, razen za podskupine skupine industrijske nepremičnine, podskupine skupine posebne nepremičnine in podskupino druga zemljišča iz podskupine skupine zemljišča brez sestavin.

Letne indekse cen nepremičnin za podskupine skupin istovrstnih nepremičnin določa izračun povprečne cene nepremičnin na enoto v posameznih četrletjih, po cenovnih območjih in izbranih območjih večih mestnih občin (analitična območja).

Četrletne povprečne cene nepremičnin na enoto iz prejšnjega odstavka objavi Geodetska uprava Republike Slovenije na svojih spletnih straneh najkasneje v 45 dneh po zaključku posameznega četrletja.

Metoda izračuna četrletnih povprečnih cen na enoto

Četrletne povprečne cene posameznih podskupin skupin istovrstnih nepremičnin se izračuna po cenovnih območjih in po analitičnih območjih, kot aritmetično sredino cen transakcij nepremičnin na enoto v posameznem četrletju.

Enota za izračun aritmetične sredine za podskupino stanovanja iz skupine stanovanjske nepremičnine, za podskupini pisarne in lokali skupine poslovne nepremičnine, je cena na m² uporabne površine nepremičnine, za podskupine stavbna zemljišča, kmetijska zemljišča in gozdna zemljišča iz skupine zemljišč brez sestavin, je cena na m² površine zemljišča, za podskupini eno in dvostanovanjske stavbe ter garaže iz skupine stanovanjske nepremičnine, je cena nepremičnine.

Če na območju posameznega cenovnega območja ni bilo izvedene nobene transakcije nepremičnin, se za to cenovno območje šteje, da se cene posamezne podskupine skupin istovrstnih nepremičnin na tem cenovnem območju niso spremenile od zadnjega četrletja, za katerega je bila izračunana četrletna povprečna cena.

