

# METODOLOŠKA POJASNILA K PERIODIČNIM POROČILOM

Različica 1.2

Geodetska uprava Republike Slovenije  
september 2010



# METODOLOŠKA POJASNILA K PERIODIČNIM POROČILOM

(Različica 1.2)

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

Četrletna poročila so objavljena na spletnih strani javnega vpogleda v Evidenco trga nepremičnin (<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>) najkasneje v 45 dneh po zaključku posameznega četrletja, polletna in letna poročila pa najkasneje do izteka prvega četrletja po obravnavanem obdobju.

## Vhodni podatki

Vhodni podatki za analize trga in izračune statističnih kazalnikov na katerih temeljijo periodična poročila, so pregledani, prečiščeni in izboljšani podatki Evidenca trga nepremičnin (ETN), ki jo 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 v 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, za katere so sestavili pogodbo v obliki notarskega zapisa,
- 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 vse v ETN evidentirane podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami sistematično pregledamo in pripravimo za nadaljnjo obdelavo. Sestavljeni pravni posli, torej tisti pri katerih je bilo predmet posla več nepremičnin, se razčlenijo na transakcije posameznih nepremičnin. V izračunih statističnih kazalnikov za analizo trgov se upoštevajo izključno tiste transakcije za katere se ugotovi, da imajo podano tržno ceno, ki se je oblikovala na prostem konkurenčnem trgu, ter vse obvezne podatke o pravnem poslu in nepremičninah, ki so bile predmet transakcije. Obvezni podatki so poleg pogodbene cene in datuma sklenitve posla še podatki, ki omogočajo enolično identifikacijo nepremičnine (identifikacijske oznake parcel, stavb in delov stavb) in njeno natančno prostorsko lokacijo.



## Metodološke predpostavke

V poročilih se nepremičnine obravnavajo 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. 44/2009), oziroma po vrstah nepremičnin:

- Stanovanjske nepremičnine (stanovanja, eno- in dvostanovanjske stavbe, garaže);
- Poslovne nepremičnine (pisarne, lokali);
- Zemljišča brez sestavin (zemljišča za gradnjo stavb, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča).

Nepremičnin, ki sodijo v skupini industrijskih in posebnih nepremičnin v poročilih ne obravnavamo, ker v Sloveniji trg za njih praktično ne obstaja.

Za **stanovanja** se v statističnih analizah upoštevajo samo podatki o evidentiranih tržnih prodajah rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Razlog je zaenkrat nepopoln zajem in posledično nereprezentativni statistični vzorci transakcij z novozgrajenimi stanovanji, ki so obdavčene z DDV.

Za **eno in dvostanovanjske stavbe** se upoštevajo samo podatki o evidentiranih tržnih prodajah dokončanih eno in dvostanovanjskih hiš (samostojne hiše, dvojčki in vrstne hiše) s pripadajočim zemljiščem. Razlog je neprimerljivosti cen hiš v različnih fazah zgraditve.

Za **garaže** se upoštevajo podatki o evidentiranih tržnih prodajah garaž in parkirnih mest v garažnih hišah ter vrstnih in samostojnih garaž.

Za **pisarne** se upoštevajo podatki o evidentiranih tržnih prodajah pisarniških prostorov v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah.

Za **lokale** se upoštevajo podatki o evidentiranih tržnih prodajah prostorov za opravljanje gostinske, trgovske in druge storitvene dejavnosti v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah.

Za **zemljišča za gradnjo stavb** se upoštevajo podatki o evidentiranih tržnih prodajah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ne glede na upravno-pravni status zemljišča. Razlog je nepopolnost in nezanesljivost podatkov o komunalni opremljenosti in izdanih gradbenih dovoljenjih v trenutku prodaje.

Za **kmetijska zemljišča** se upoštevajo podatki o evidentiranih tržnih prodajah kmetijskih zemljišč, vključno s trajnimi nasadi.

Za **gozdna zemljišča** se upoštevajo podatki o evidentiranih tržnih prodajah gozdnih zemljišč.

Posamezne vrste nepremičnin se obravnavajo 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) lahko 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 javnega vpogleda v ETN v zavihku »POROČILA«.

### 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 na dolgi rok. Meje so določene po uradnih mejah naselij ali občin glede na stanje v registru prostorskih enot na dan 1. 1. 2009.



## Statistični kazalniki

Za poročila izračunavamo in podajamo sledeče četrtletne, polletne in letne statistične kazalnike:

- Vel. vzorca** – število v izračunih upoštevanih prodaj.
- Izmera (m<sup>2</sup>)** – povprečna prodajna površina dela stavbe, stavbe ("Izmera st.") ali zemljišča ("Izmera zem.")<sup>1</sup>.
- Leto zgr.** – povprečno leto zgraditve stavbe.
- Avg (€/m<sup>2</sup>)** – povprečna prodajna cena na površinsko enoto nepremičnine, izračunana kot aritmetična sredina <sup>2</sup>.

- Avg (€)** – povprečna prodajna cena, izračunana kot aritmetična sredina.
- Med (€/m<sup>2</sup>)** – srednja prodajna cena na površinsko enoto nepremičnine, izračunana kot mediana <sup>3</sup>.
- Med (€)** – srednja prodajna cena, izračunana kot mediana.



- najvišja vrednost kazalnika
- najnižja vrednost kazalnika

Opombe:

- <sup>1</sup> Pri hišah je podana neto tlorisna površina, pri stanovanjih, pisarnah in lokalih pa uporabna površina. Neto tlorisna površina dela stavbe oziroma stavbe je vsota površin prostorov, ki sestavljajo del stavbe oziroma stavbo. Uporabna površina dela stavbe oziroma stavbe je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe oziroma stavbi in se uporabljajo za enak namen kot del stavbe oziroma stavba. Za del stavbe, ki je stanovanje so to npr. površine vseh bivalnih prostorov (brez balkonov, teras, kleti ipd).
- <sup>2</sup> Aritmetična sredina je povprečje vseh upoštevanih cen v evrih oziroma v evrih na enoto površine na obravnavanem območju v obravnavanem obdobju. Pri izračunu aritmetičnih sredin in median relativnih cen je enota površine za hiše kvadratni meter neto tlorisne površine, za stanovanja, pisarne in lokale pa uporabne površine.
- <sup>3</sup> Mediana je srednja cena v evrih oziroma v evrih na enoto površine, od katere je od vseh upoštevanih cen na obravnavanem območju, v obravnavanem obdobju polovica cen višja in polovica nižja.

## Ocenjevanje sprememb cen

Če ni drugače navedeno, so v poročilih ocene trendov oziroma sprememb cen izkazane nominalno.

Za analiziranje trendov cen prvenstveno uporabljamo tehniko enostavne primerjave povprečnih cen med primerljivimi obdobji in tehniko, ki temelji na metodi primerjave povprečnih razmerij med ceno in ocenjeno vrednostjo prodanih istovrstnih nepremičnin (angl. Sale Price Appraisal Ratio – SPAR). Ocenjena vrednost teoretično izraža vpliv kombinacije vseh najpomembnejših lastnosti (lokacija, velikost, starost, vzdrževanost itd.) na prodajno ceno nepremičnine. Ob domnevi, da se razmerja med dejavniki, ki vplivajo na ceno istovrstnih nepremičnin, med primerjanima obdobjema niso spremenila, lahko preko vrednosti zagotovimo primerljivost cen istovrstnih nepremičnin, ki so po svojih lastnostih različne (npr. velikih in starih z majhnimi in novimi stanovanji). Na ta način poskušamo s primerjavo povprečnih razmerij med

ceno in ocenjeno vrednostjo prodanih istovrstnih nepremičnin na določenem območju, izločiti vpliv spremembe strukture prodanih nepremičnin na spremembo povprečne cene. Na podlagi vzporednih regresijskih analiz gibanja cen in primerjav z drugimi metodami izračunavanja sprememb cen ocenjujemo, da ta tehnika bolje izraža dejanske spremembe cen kot enostavna primerjava povprečnih cen. Kakovost kazalnika je sicer še vedno odvisna od reprezentativnosti vzorca in kakovosti vhodnih podatkov o cenah. Pomembno lahko nanjo vplivata tudi ustreznost vrednostnih con in kakovost relacijskih preglednic, ki v modelih množičnega vrednotenja izražajo vpliv lokacije in posameznih lastnosti na tržno vrednost oziroma ceno nepremičnine. Domneva o nespremenljivosti vpliva teh dejavnikov je dovolj realna, če primerjana obdobja niso preveč odmaknjena, ker se preference na nepremičninskem trgu praviloma le počasi spreminjajo.



Izračun relativne spremembe povprečne cene istovrstnih nepremičnin med dvema obdobjema:

$PROD_{T0}$	množica kazalnikov prodaj nepremičnin v obdobju <b>T0</b>
$n_{T0} =  PROD_{T0} $	moč množice <b>PROD<sub>T0</sub></b> ; število prodaj v obdobju <b>T0</b>
$PROD_{T1}$	množica kazalnikov prodaj nepremičnin v obdobju <b>T1</b>
$n_{T1} =  PROD_{T1} $	moč množice <b>PROD<sub>T1</sub></b> ; število prodaj v obdobju <b>T1</b>
$C_{Ti,j}$	cena prodane nepremičnine, ki je bila realizirana pri prodaji <b>j</b> v obdobju <b>Ti</b>
$V_{Ti,j}$	izračunana posplošena vrednost prodane nepremičnine, ki je bila prodana s prodajo <b>j</b> v obdobju <b>Ti</b> ; ta vrednost se nanaša na isti časovni presek za vse prodane nepremičnine, upoštevane v izračunu
$C_{NORM,Ti,j} = \frac{C_{Ti,j}}{V_{Ti,j}}$	količnik med ceno prodane nepremičnine, ki je bila realizirana pri prodaji <b>j</b> v obdobju <b>Ti</b> in izračunano posplošeno vrednostjo te nepremičnine (cena, normirana z vrednostjo)
$\bar{C}_{NORM,Ti} = \frac{1}{n_{Ti}} \sum_{j \in PROD_{Ti}} \frac{C_{Ti,j}}{V_{Ti,j}}$	povprečni količnik med cenami in posplošenimi vrednostmi v obdobju <b>Ti</b>
$\Delta C = \frac{\bar{C}_{NORM,T1}}{\bar{C}_{NORM,T0}} - 1$	relativna sprememba cene med obdobjema <b>T0</b> in <b>T1</b>
$\Delta C_P = \left( \frac{\bar{C}_{NORM,T1}}{\bar{C}_{NORM,T0}} - 1 \right) \times 100$	relativna sprememba cene med obdobjema <b>T0</b> in <b>T1</b> v odstotkih

V izračunih uporabimo prečiščene podatke o realiziranih pogodbenih cenah iz evidence trga nepremičnin (ETN). Za ocenjene vrednosti prevzamemo posplošene tržne vrednosti nepremičnin, izračunane z ustreznimi modeli množičnega vrednotenja nepremičnin, s stanjem zadnjega pripisa vrednosti nepremičnin v registru nepremičnin (REN). Relativno letno spremembo cene ocenimo s primerjavo povprečnega količnika med cenami in posplošenimi vrednostmi v zadnjem četrtletju obravnavanega obdobja z enakim četrtletjem primerjanega obdobja.

