



**METODOLOŠKA
POJASNILA K
PERIODIČNIM
POROČILOM**

Različica 3.1





METODOLOŠKA POJASNILA K PERIODIČNIM POROČILOM (Različica 3.1)



Geodetska uprava Republike Slovenije v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin - ZMVN (Uradni list RS, št. 50/2006, 87/2011 in 40/2012 - ZUJF) in Pravilnikom o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin« (Uradni list RS, št. 4/2013) pripravlja redna polletna in letna poročila s statističnimi kazalniki o cenah in prometu nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu.

Periodična poročila so objavljena na prostorskem portalu geodetske uprave **Zbirke prostorskih podatkov / Evidenca trga nepremičnin**, v zavihku **Poročila o trgu nepremičnin**, najkasneje do izteka prvega četrletja po obravnavanem obdobju.

Vhodni podatki

Vhodni podatki za izračune statističnih kazalnikov na katerih temeljijo analize trga in periodična poročila, so pregledani in izboljšani podatki evidence trga nepremičnin (ETN), ki jo vodi in vzdržuje geodetska uprava. ETN je večnamenska javna zbirka podatkov o sklenjenih nepremičninskih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih. Njen temeljni namen je sistematično spremljanje cen in najemnin na trgu nepremičnin zaradi ocenjevanja tržnih vrednosti nepremičnin in zagotavljanja preglednosti slovenskega nepremičninskega trga.

Podrobnejši podatki, ki se pošiljajo ali prevzemajo iz registra nepremičnin (REN) ter vodijo v ETN, so določeni s Pravilnikom o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 68/2012 in 51/2013).

V skladu z zakonsko ureditvijo poročanja v ETN, ki velja od 1. julija 2013 dalje, podatke v ETN pošiljajo zakonsko predpisani zavezanci.

Zavezanci za poročanje o kupoprodajnih poslih so:

- Davčna uprava RS, za kupoprodajne posle z nepremičninami za katere je prejela napoved za odmero davka na promet nepremičnin (DPN);
- Prodajalec (zavezanec za DDV), za kupoprodajne posle z nepremičninami za katere je pri prodaji obračunal davek na dodano vrednost (DDV).

Zavezanci za poročanje o najemnih poslih so:

- Najemodajalec, lastnik stavbe ali dela stavbe, ki ga daje v najem;
- Upravljavec stavbe ali dela stavbe v lasti Republike Slovenije, ki se daje v najem;
- Upravnik večstanovanjske ali poslovne stavbe, za dele stavb v skupni lasti etažnih lastnikov.

Strokovnjaki Urada za množično vrednotenje nepremičnin (UMVN) vse v ETN evidentirane podatke o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih poslih sistematično pregledajo in pripravijo za nadaljnjo obdelavo. Po potrebi podatke o nepremičninah, ki so bile predmet posla, dopolnijo oziroma kakovostno nadgradijo na podlagi uradnih evidenc in terenskih ogledov.



Obravnane vrste nepremičnin

V poročilih se nepremičnine obravnavajo v skladu z modeli množičnega vrednotenja nepremičnin kot so določeni v Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/2011), oziroma po skupinah in vrstah nepremičnin:

- Stanovanjske nepremičnine: stanovanja (STA), hiše z zemljiščem (HIS), garaže (GAR);
- Poslovne nepremičnine: pisarne (PPP) in lokali (PPL);
- Zemljišča brez sestavin: zemljišča za gradnjo stavb (ZGS), kmetijska zemljišča (KME), gozdna zemljišča (GOZ).

Nepremičnin, ki sodijo v skupini industrijskih in posebnih nepremičnin, se v poročilih ne obravnava, ker njihovih tržnih prodaj v Sloveniji praktično ni.

Za **stanovanja** se v statističnih analizah upoštevajo podatki o evidentiranih tržnih prodajah stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Statistični kazalniki se izračunavajo ločeno za rabljena stanovanja in novogradnje. Kot novogradnje se upoštevajo stanovanja, ki so bila glede na datum prodaje zgrajena v zadnjih treh letih.

Za **hiše** se upoštevajo podatki o evidentiranih tržnih prodajah dokončanih eno- in dvostanovanjskih hiš (samostojne hiše, dvojčki in vrstne hiše) s pripadajočim zemljiščem.

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.

Analitična območja

V poročilih se osnovni statistični kazalniki za kmetijska in gozdna zemljišča redno objavljajo le za celotno državo. Za stanovanja, hiše in pisarne pa tudi za določena analitična območja, ki predstavljajo regionalne trge za posamezno vrsto nepremičnine. Pod pogojem, da število upoštevanih prodaj (velikost vzorca) posamezne vrste nepremičnine v preučevanem obdobju ni manjše kot 50 prodaj na polletje oziroma 100 prodaj na leto.

Grafični prikaz analitičnih območij je objavljen v tekoči različici dokumenta »Slike analitičnih območij«, na prostorskem portalu geodetske uprave, pod Zbirke prostorskih podatkov / Evidenca trga nepremičnin, v zavihku Poročila o trgu nepremičnin.



Statistični kazalniki

Statistični kazalniki se redno objavljajo za tiste vrste nepremičnin, ki so dovolj homogene in za katere v Sloveniji obstaja dovolj dejaven kupoprodajni trg.

In sicer:

- Stanovanja (STA);
- Hiše (HIS);
- Pisarne (PPP);
- Kmetijska zemljišča (KME);
- Gozdna zemljišča (GOZ).

Za prodane nepremičnine se objavljajo sledeči osnovni statistični kazalniki:

Kazalnik	Opis
Velikost vzorca	število v izračunih upoštevanih prodaj
Povprečna cena (€/m²)	povprečna prodajna cena kvadratnega metra v evrih ¹
Povprečna cena (€)	povprečna prodajna cena v evrih ²
Leto zgraditve (mediana)	srednje leto zgraditve stanovanjskih ali poslovnih stavb (mediana)
Povprečna uporabna površina (m²)	povprečna uporabna površina stanovanjskih ali poslovnih delov stavb ³
Povprečna površina hiše (m²)	povprečna površina prodanih stanovanjskih hiš ⁴
Povprečna površina zemljišča (m²)	povprečna pogodbeno površina prodanih zemljišč: zemljišč za gradnjo, kmetijskih ali gozdnih zemljišč oziroma pripadajočih zemljišč pri prodajah hiš

Opombe:

1 Za kmetijska in gozdna zemljišča ter druga zemljišča se povprečne cene na kvadratni meter izračunajo na kvadratni meter površine zemljišča. Za hiše se povprečne cene na kvadratni meter izračunajo na kvadratni meter površine stavbe. Za stanovanja, pisarne in druge stanovanjske in poslovne nepremičnine se povprečne cene na kvadratni meter izračunajo na kvadratni meter uporabne površine.

Povprečna cena kvadratnega metra v evrih je izračuna, po naslednji enačbi:

$$\bar{C}_m = \frac{\sum_{i=1}^n c_i}{\sum_{i=1}^n p_i}$$

kjer je :

- \bar{C}_m : povprečna cena kvadratnega metra nepremičnine v izbranem časovnem obdobju v izbranem analitičnem območju, v evrih na kvadratni meter.
- c_i : posamezna prodajna cena v izbranem časovnem obdobju v izbranem analitičnem območju v evrih.
- p_i : posamezna prodajna površina nepremičnine v izbranem časovnem obdobju v izbranem analitičnem območju v kvadratnih metrih.
- n : število prodaj v izbranem časovnem obdobju v izbranem analitičnem območju.

2 Povprečna prodajna cena je izračunana kot aritmetična sredina, po naslednji enačbi:

$$\bar{C} = \frac{\sum_{i=1}^n c_i}{n}$$

kjer je :

- \bar{C} : povprečna prodajna cena v izbranem časovnem obdobju v izbranem analitičnem območju v evrih.
- c_i : posamezna prodajna cena v izbranem časovnem obdobju v izbranem analitičnem območju v evrih.
- n : število prodaj v izbranem časovnem obdobju v izbranem analitičnem območju.

3 Uporabna površina je vsota površin prostorov, ki pripadajo istemu delu stavbe in se uporabljajo za enak namen kot del stavbe. Za del stavbe, ki je stanovanje so to npr. površine vseh bivalnih prostorov (brez balkonov, teras, kleti ipd.).

4 Površina stanovanjske hiše je skupna površina vseh prostorov v stavbi, vključno z balkoni, terasami, kletnimi prostori ipd.