

# VREDNOTENJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN IZHODIŠČNE VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ – PRIMER LJUBLJANE

mag. Maruška Šubic Kovač  
FAGG, Institut za komunalno gospodarstvo, Ljubljana  
Prispelo za objavo: 26.7.1994

## Izvleček

*V članku je prikazana metodologija ocenjevanja izhodiščnih vrednosti stavbnih zemljišč in rezultati uporabe te metodologije na primeru Ljubljane.*

**Ključne besede:** *Geodetski dan, izhodiščna vrednost stavbnega zemljišča, Ljubljana, metodologija ocenjevanja, Radenci, stavbna zemljišča, vrednotenje, 1994*

## Abstract

*The article deals with methodology of evaluation starting-point values of urban land and presents the methodology application results on the example of Ljubljana, Slovenia.*

**Keywords:** *evaluation, Geodetic workshop, Ljubljana, methodology of evaluation, Radenci, starting-point urban land values, urban land, 1994*

## 1. UVOD

V tržnem gospodarstvu ne sme biti noben segment gospodarstva izvzet iz tržnega delovanja. To velja tudi za stavbno-zemljiško gospodarstvo in trg stavbnih zemljišč. Pri tem mora imeti vsak produkcijski faktor tudi zemljišče, realno vrednost. Z vzpostavitvijo trga stavbnih zemljišč v Sloveniji je treba pri prehodu iz administrativnega načina vrednotenja stavbnih zemljišč na tržni način oceniti izhodiščne (tržne) vrednosti stavbnih zemljišč. Znane izhodiščne vrednosti stavbnih zemljišč so nam lahko v pomoč v procesu razmejčitve in lastninjenja do sedaj družbenih zemljišč pri odločanju o ceni za pridobitev lastninske pravice na teh zemljiščih, omogočajo hitrejšo vzpostavitev delovanja trga stavbnih zemljišč in večjo transparentnost tega trga. Še predvsem pa lahko preprečujejo špekulativne nakupe stavbnih zemljišč v obdobju do zaključenega procesa lastninjenja zemljišč in vzpostavitve trga stavbnih zemljišč. Ljubljana kot državno središče, središče državne uprave, poslovnih in drugih dejavnosti, je z vidika vrednotenja stavbnih zemljišč in

ocenjevanja izhodiščnih vrednosti še posebej zanimiva. Predpostavljamo, da stavbna zemljišča prav v Ljubljani dosegajo najvišjo vrednost v Sloveniji. V članku je prikazana metodologija ocenjevanja izhodiščnih vrednosti stavbnih zemljišč in njihova ocenitev na primeru Ljubljane. Podrobneje je metodologija ocenjevanja izhodiščnih vrednosti stavbnih zemljišč prikazana v posebni publikaciji (Šubic Kovač et al. 1994).

## 2. METODOLOGIJA OCENJEVANJA IZHODIŠČNIH VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Pri oblikovanju metodologije ocenjevanja izhodiščnih vrednosti smo si postavili naslednjo delovno hipotezo: pri dani rabi zemljišč, ob upoštevanju trenutnega stanja ponudbe in povpraševanja po stavbnih zemljiščih, lahko s pomočjo tržnih metod vrednotenja stavbnih zemljišč ocenimo izhodiščne (tržne) vrednosti stavbnih zemljišč na območju petih ljubljanskih občin tako, da na podlagi le-teh ocenjujemo tržne vrednosti posameznih stavbnih zemljišč. Izhodiščno vrednost stavbnega zemljišča se praviloma ocenjuje v razmerah, ko trg stavbnih zemljišč še ne deluje in je treba ustvariti pogoje za vzpostavitev trga stavbnih zemljišč. V našem primeru predstavlja izhodiščna vrednost stavbnega zemljišča povprečno tržno vrednost kvadratnega metra stavbnih zemljišč, upoštevajoč njihovo različno lego in različno stanje razvoja.

Za ocenjevanje izhodiščnih vrednosti stavbnih zemljišč smo uporabili tržne metode vrednotenja stavbnih zemljišč (Šubic Kovač 1993): tržno-primerjalno metodo, metodo na podlagi donosa in stroškovno metodo. Izhajali smo iz razmer na našem trgu stavbnih zemljišč. Zbrali smo podatke o značilnostih, cenah stavbnih zemljišč in o najemninah s pomočjo oglasov in s poizvedovanjem na terenu. Omenjeni podatki so predstavljali podlago za analizo trenutno delujočega trga stavbnih zemljišč na območju petih ljubljanskih občin. V analizi nismo upoštevali tistih podatkov, pri katerih so na ceno stavbnih zemljišč ali na najemnino vplivale neobičajne in osebne okoliščine. Samo v nekaterih primerih, ki smo jih posebej preučili, smo upoštevali določena razmerja, ki veljajo za trg stavbnih zemljišč v Nemčiji (npr. delež stroškov vzdrževanja zgradbe v bruto letni najemnini). Predpostavljali smo, da bodo podobna razmerja veljala pri nas v razmerah delujočega trga stavbnih zemljišč.

Izhodiščne vrednosti smo ocenjevali za homogena območja in posamezne razvojne stopnje stavbnih zemljišč oziroma za tipična stavbna zemljišča. Za kriterij homogenosti območja smo postavili pretežno rabo stavbnih zemljišč. Razvojne stopnje smo določili glede na vpliv določenih stroškov za dosego posamezne razvojne stopnje zemljišča na vrednost stavbnega zemljišča. Za tipično stavbno zemljišče na posameznem območju smo opredelili zemljišče, ki se najpogosteje pojavlja v prometu s stavbnimi zemljišči ali zemljišče, ki predstavlja najpogostejšo rabo zemljišča na določenem območju. Upoštevajoč te kriterije smo vsa stavbna zemljišča na območju petih ljubljanskih občin razdelili na:

- a) zazidana stavbna zemljišča na območju v središču mesta
- b) zazidana stavbna zemljišča na območju strnjene zazidave ob središču mesta
- c) nezazidana stavbna zemljišča na preostalem območju:
- c1) zazidljiva nezazidana stavbna zemljišča

- c2) nezazidana stavbna zemljišča z veljavnim lokacijskim dovoljenjem
- c3) nezazidana stavbna zemljišča z veljavnim gradbenim dovoljenjem in
- c4) nezazidana stavbna zemljišča na ekskluzivnih lokacijah.

Za posamezno vrsto stavbnega zemljišča na določenem območju smo takole ocenili izhodiščne vrednosti stavbnih zemljišč:

**a.) Zazidana stavbna zemljišča na območju v središču mesta**

Tipično zazidano stavbno zemljišče na območju v središču mesta predstavlja zazidano stavbno zemljišče na območju občine Ljubljana-Center. Več kot 50% etažnih površin je namenjenih trgovini, gostinski in poslovni dejavnosti. Komunalna opremljenost stavbnih zemljišč se bistveno ne spreminja. Zemljišča imajo urejen dostop, opremljena so z vodovodom, kanalizacijo, elektriko, telefonom, plinom in/ali vročevodom. Stavba na zemljišču ima pritličje in štiri etaže. Ocenjena ekonomska doba trajanja stavbe je 80 let, preostala doba trajanja 30 let. Faktor izrabe zemljišča je 2,2. Izhodiščne vrednosti zazidanih stavbnih zemljišč smo ocenili na podlagi pričakovanega donosa od zemljišča v prihodnosti s pomočjo tehnike rezidualnega donosa (Šubic Kovač 1993). Ker smo izhodiščne vrednosti ocenjevali na podlagi najemnin za prostore na pridobitno bolj, srednje in manj ugodnih lokacijah, predstavljajo rezultati izhodiščno vrednost zazidanega stavbnega zemljišča na pridobitno bolj (Ivsmaks), srednje (IVss) in manj ugodnih lokacijah v središču mesta (IVsmin).

**b.) Zazidana stavbna zemljišča na območju strnjene zazidave ob središču mesta**

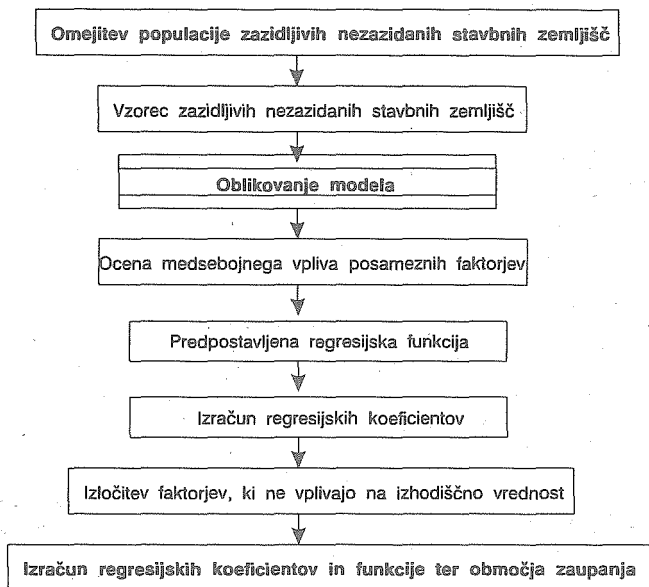
Predpostavljali smo, da je večina značilnosti tipičnega zazidanega stavbnega zemljišča na območju strnjene zazidave ob središču mesta enakih kot na območju v središču mesta. Razlika je le v mešani rabi zemljišča, pri čemer je manj kot 50% etažnih površin namenjenih trgovini, gostinski in poslovni dejavnosti. Ker lokacija stavbnih zemljišč na tem območju ne omogoča tako visokih donosov kot na območju v središču mesta, so tudi izhodiščne vrednosti zazidanih stavbnih zemljišč v povprečju nižje. Ustrezno razmerje smo privzeli po nemških virih (Treuhandanstalt 1990). Pri ocenitvi izhodiščnih vrednosti zazidanih stavbnih zemljišč smo posredno uporabili metodo vrednotenja stavbnih zemljišč na podlagi donosa zemljišča, točneje, tehniko rezidualnega donosa. Tako dobljeni rezultati predstavljajo izhodiščne vrednosti zazidanih stavbnih zemljišč na strnjenih območjih ob središču mesta na pridobitno bolj ( $Iv_{maks} = 0,84 \times Iv_{smaks}$ ), srednje ( $Iv_{os} = 0,84 \times Iv_{ss}$ ) in manj pridobitno ugodnih lokacijah ( $Iv_{omin} = 0,84 \times Iv_{smin}$ ).

**c.) Nezazidana stavbna zemljišča na preostalem območju**

**c1.) Zazidljiva nezazidana stavbna zemljišča**

Tipično nezazidano stavbno zemljišče na tem območju je zazidljivo nezazidano stavbno zemljišče površine od 400 do 2 231 m. Leži na območju 5-21 km od središča Ljubljane. Komunalno je opremljeno z vodovodom, elektriko, telefonom in z dovorno potjo. Ureja se s prostorskimi ureditvenimi pogoji, leži v sklopu obstoječega naselja in je namenjeno gradnji stanovanjske hiše. Izhodiščne vrednosti zazidljivih nezazidanih stavbnih zemljišč smo ocenili na podlagi vzorca primerljivih prodaj

zazidljivih nezazidanih stavbnih zemljišč v določenem časovnem intervalu s pomočjo regresijske analize in po postopku, ki je prikazan na shemi.



*Shema 1: Postopek ocenjevanja izhodiščnih vrednosti zazidljivih nezazidanih stavbnih zemljišč*

Rezultat ocenjevanja izhodiščnih vrednosti stavbnih zemljišč je podan v obliki regresijske funkcije (IVznz<sup>2</sup>) in območja zaupanja za to regresijsko funkcijo in posamezno vrednost.

#### c2.) Nezazidana stavbna zemljišča z veljavnim lokacijskim dovoljenjem

#### c3.) Nezazidana stavbna zemljišča z veljavnim gradbenim dovoljenjem

Pri ocenjevanju izhodiščnih vrednosti nezazidanih stavbnih zemljišč z veljavnim lokacijskim oziroma gradbenim dovoljenjem smo izhajali iz ocenjenih izhodiščnih vrednosti zazidljivih nezazidanih stavbnih zemljišč. Na podlagi analize cen nezazidanih stavbnih zemljišč smo ocenili razlike v cenah med posameznimi razvojnimi stopnjami nezazidanih stavbnih zemljišč v povprečju in ta povprečja uporabili pri oceni izhodiščnih vrednosti nezazidanih stavbnih zemljišč z veljavnim lokacijskim (IVnzld) in gradbenim dovoljenjem (IVnzgd).

#### c4.) Zazidljiva nezazidana stavbna zemljišča na ekskluzivnih lokacijah

Takšna zemljišča smo obravnavali posebej. Izhodiščne vrednosti zazidljivih nezazidanih stavbnih zemljišč na ekskluzivnih lokacijah (IVnzze) smo ocenili kot povprečje cen primerljivih nezazidanih stavbnih zemljišč.

Na podlagi predstavljene metodologije ocenjevanja izhodiščnih vrednosti stavbnih zemljišč smo na območju ljubljanskih občin po stanju v marcu 1994 ocenili naslednje izhodiščne vrednosti:

Izhodiščna vrednost (stanje: marec 1994)	v DEM/m <sup>2</sup>
a) zazidanega stavbnega zemljišča v središču Ljubljane	$Ivsmaks=2\ 000$ $Ivss=1\ 300$ $Ivmin=600$
b) zazidanega stavbnega zemljišča na območju ob središču Ljubljane	$Ivomaks=1\ 700$ $Ivos=1\ 100$ $Ivomin=500$
c) nezazidanega stavbnega zemljišča na preostalem območju: c1) zazidljivega nezazidanega stavbnega zemljišča c2) nezazidanega stavbnega zemljišča z veljavnim lokacijskim dovoljenjem c3) nezazidanega stavbnega zemljišča z veljavnim gradbenim dovoljenjem c4) zazidljivega nezazidanega stavbnega zemljišča na ekskluzivni lokaciji	$IVznz'' = 92,61 - 3,50 \times xR$ $xR \dots \text{oddaljenost od središča mesta}$ $r^2 = 0,51$ $IVnzld = 1,25 \times IVznz''$ $IVnzgd = 1,42 \times IVznz''$ 100-120

Preglednica št. 1: Izhodiščne vrednosti stavbnih zemljišč na območju ljubljanskih občin (stanje: marec 1994)

Ocenjene izhodiščne vrednosti stavbnih zemljišč so primerne za ocenjevanje vrednosti posameznih stavbnih zemljišč, upoštevajoč pri tem načela in pristope tržnega vrednotenja stavbnih zemljišč.

### 3. ZAKLJUČEK

V razmerah delujočega trga stavbnih zemljišč je smiselno tekoče ocenjevati smerne vrednosti stavbnih zemljišč. Potreben pogoj za ocenjevanje smernih vrednosti stavbnih zemljišč je vzpostavljena in ustrezno vodena evidenca zemljiških transakcij in cen zemljišč, ki so bila v prometu. Za vzpostavitev in vodenje evidence zemljiških transakcij in cen zemljišč, ki so bila v prometu, pa je treba v okviru ustreznih zakonov in normativnih aktov opredeliti tako evidenco in sprejeti ukrepe, ki bodo omogočali njeno uspešno vodenje.

#### Literatura:

- Arbeitsrichtlinie fuer vorlaeufigen Bewertung von Grund und Boden, Treuhandanstalt, 1990, Berlin, interno gradivo.
- Šubic Kovač, M., 1993, Analiza različnih metod ocenjevaja vrednosti stavbnih zemljišč v ZDA, Informativni bilten, Ljubljana, štev. 7, 19-28.
- Šubic Kovač, M. et al., 1994, Opredelitev in operacionalizacija pogojev za vzpostavitev kontroliranega trga stavbnih zemljišč na območju mesta Ljubljane, Institut za komunalno gospodarstvo pri FAGG, Ljubljana.

Recenzija: Andrej Kocuvan  
 Dušan Mrzlekar