

Vpliv izbranih dejavnikov na tržno vrednost zemljišč (v postopku množičnega vrednotenja kmetijskih zemljišč)

Anka LISEC

Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo, Jamova 2, 1000 Ljubljana, doc. dr.
anka.lisec@fgg.uni-lj.si

Izvleček

Osnovni namen raziskovalne naloge je bil razviti metodologijo celovitega pristopa k analizi zemljiškega trga in tržnih vrednosti zemljišč v postopku množičnega vrednotenja zemljišč – za primer kmetijskih zemljišč. Raziskovalno delo je bilo osredotočeno na lastninsko pravico, ki predstavlja temeljno pravico na zemljiščih, kjer smo se omejili na primer prodaje zemljišč, kot primera prenosa lastninske pravice. Predlagan pristop k analizi zemljiškega trga je sestavljen iz štirih ločenih korakov: (i) določitev vrste zemljišč in definicijo vrednosti, (ii) modeliranje postopka transakcije in splošna analiza aktivnosti zemljiškega trga in tržnih vrednosti zemljišč, (iii) detajlna analiza vplivov izbranih dejavnikov na trg in tržno vrednost zemljišč ter (iv) predstavitev rezultatov in oblikovanje zaključkov. Pri analizi zemljiškega trga je izpostavljen pomen poznavanja institucionalnih pravil, ki določajo postopek transakcije zemljišč. Na osnovi Searlove teorije institucionalne stvarnosti je za postopek transakcije predlagano razlikovanje med fizično in institucionalno stvarnostjo, katerih skupni cilj je zagotavljati vzdržen družbeni, okoljski in gospodarski razvoj na idejnem nivoju. Predstavitev postopka prodaje kmetijskega zemljišča v Sloveniji je prikazan z uporabo poenotene jezika za modeliranje (UML). Na osnovi modelov transakcij je ocenjeno, da je v Sloveniji postopek transakcije kmetijskih zemljišč počasen in zapleten. Pri proučevanju vpliva izbranih dejavnikov na transakcijsko vrednost kmetijskih zemljišč so predstavljene prednosti orodij GIS na področju analiz zemljiškega trga. Rezultati analize slovenskega kmetijskega zemljiškega trga na državni ravni in na lokalni ravni (2000–2006) so potrdili domnevo o vplivu pravnih lastnosti, lokacije ter fizičnih lastnosti tal in zemljišč na tržno vrednost kmetijskih zemljišč. Pri tem velja posebej izpostaviti ugotovitev, da je bila tako aktivnost kmetijskega zemljiškega trga kot transakcijska vrednost zemljišč v obravnavanem obdobju višja v bližini urbanih naselij, kar kaže na težnje urbanih območij za širitev pozidave na kmetijska zemljišča.

Ključne besede: zemljišče, zemljiški trg, transakcije kmetijskih zemljišč, vrednost zemljišč, tržna vrednost

The influence of the selected factors on land market value (by the process of agricultural land mass valuation)

Abstract

The main purpose of the research work was to develop a methodology of a holistic approach to the land market and land market value analysis by the process of land mass valuation, i.e. the case of agricultural land. In our research we focused on a specific right – the ownership, as the elementary right to land, where the research was restricted to the sale of land as an example of real property transfer. The suggested holistic analysis of the land market was divided into four distinct steps: (i) identification of the land and definition of the value; (ii) modelling of the land transaction procedure and general analysis of the market activities and land market value; (iii) detailed analysis of the influence of the selected factors on the land market and value; and (iv) presentation of results and conclusions. In the holistic analysis of the land market, the importance of understanding of the institutional rules regulating the transaction of the land is emphasized. On the basis of Searle's theory of institutional reality we have proposed a distinction between the physical and institutional reality of the transaction process, both having the aim to ensure a sustainable social, environmental and economic development. The unified modelling language (UML) is used to illustrate the process of agricultural land transaction. On the basis of transaction models it is estimated, that the process of agricultural land transaction is slow and complex in Slovenia. By the process of agricultural land market analysis, the use of GIS technology is represented as an advanced tool. The results of the Slovenian agricultural land market analyses on the national (state) and local level (2000–2006) confirmed the anticipation that legal facts of the agricultural land, location, and soil and land characteristics influence the agricultural land market. The market activity as well as the high transaction value of the agricultural land has to be highlighted at the urban border, which indicates the expansion of the urban areas on the agricultural land.

Key words: land, land market, transaction of agricultural land, land value, market value