

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta  
za gradbeništvo  
in geodezijo



Jamova cesta 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

**DRUGG** – Digitalni repozitorij UL FGG  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvorna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Pagon, M., 2013. Vpliv prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost nepremičninskega projekta. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 41 str.

University  
of Ljubljana

Faculty of  
Civil and Geodetic  
Engineering



Jamova cesta 2  
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

**DRUGG** – The Digital Repository  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Pagon, M., 2013. Vpliv prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost nepremičninskega projekta. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 41 pp.

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
*gradbeništvo in  
geodezijo*



Jamova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si

**PRVOSTOPENJSKI  
ŠTUDIJSKI PROGRAM  
GK<sup>o</sup> " - V@uf \ (UN)**

Kandidata:

Diplomska naloga št.: 80/B-GR

Graduation thesis No.: 80/B-GR

**Mentorica:**

**Somentor:**

**Predsednik komisije:**

izr. prof. dr. Janko Logar

Ljubljana, 26. 09. 2013

## **STRAN ZA POPRAVKE**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

## **IZJAVE**

Podpisana **MICA PAGON** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom: »**VPLIV PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA USPEŠNOST NEPREMIČNINSKEGA PROJEKTA**«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 2013

Mica Pagon



## **BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

<b>UDK:</b>	<b>332:711(497.4)(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Mica Pagon</b>
<b>Mentor:</b>	<b>izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač</b>
<b>Somentor:</b>	<b>asist. mag. Matija Polajnar</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Vpliv prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost nepremičninskega projekta</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>41 str., 31 pregl., 6 sl., 5 pril.</b>
<b>Gljučne besede:</b>	<b>prostorski izvedbeni pogoji, nepremičninski projekt, enostanovanjske hiše</b>

### **Izveček**

V diplomski nalogi želimo ugotoviti, ali prostorski izvedbeni pogoji oziroma njihove omejitve pri gradnji vplivajo na uspešnost nepremičninskega projekta na primeru različnih vrst enostanovanjskih hiš na območju Mestne občine Ljubljana.

V teoretičnem delu so najprej predstavljeni prostorsko planiranje in prostorski akti ter merila in pogoji za urejanje prostora. V nadaljevanju so opisani prostorski izvedbeni pogoji, ki so zapisani v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana in katerih vpliv analiziramo v diplomski nalogi. V praktičnem delu je izvedena analiza podatkov evidence trga nepremičnin za nezazidana stavbna zemljišča ter prodajnih cen stanovanjskih hiš v Mestni občini Ljubljana v letu 2011.

Uspešnost posameznega nepremičninskega projekta smo ugotavljali s primerjavo med ocenjenimi stroški izgradnje značilne enostanovanjske hiše in ocenjenimi tržnimi vrednostmi enostanovanjskih hiš po posameznih območjih znotraj Mestne občine Ljubljana..

Ugotovili smo, da prostorski izvedbeni pogoji v obravnavanem primeru ne vplivajo na uspešnost nepremičninskega projekta pri gradnji samostoječih hiš ter dvojčkov, vrstnih in verižnih enostanovanjskih hiš, pozitivno pa vplivajo pri gradnji atrijskih hiš, saj so se v takih primerih nepremičninski projekti izkazali za uspešne. Kljub pozitivnemu vplivu prostorskih izvedbenih pogojev na kvaliteto bivanja in pomembni restriktivni vlogi pri gradnji ugotavljamo, da obravnavane enostanovanjske hiše s pripadajočimi stavbnimi zemljišči praviloma ne dosegajo najvišjih dopustnih vrednosti faktorja zazidanosti zemljišča, zelo redko pa so tudi grajene do najvišje dopustne višine.

**BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 332:711(497.4)(043.2)  
**Author:** Mica Pagon  
**Supervisor:** Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D.  
**Cosupervisor:** Assist. Matija Polajnar, M.Sc.  
**Title:** The influence of the spatial implementation conditions on the success of the real estate project  
**Scope and tools:** 41 p., 31 tab., 6 fig., 5 ann.  
**Key words:** spatial implementation conditions, real estate project, single family house

**Abstract**

The purpose of the diploma thesis is to find out whether the spatial implementation conditions and the building restrictions respectively affect the success of a real estate project on an example of various single family houses in the Municipality of Ljubljana.

In the theoretical part of the thesis are firstly presented spatial planning acts, criteria and conditions for spatial planning. Further, the spatial implementation conditions, the influence of which is analyzed in this thesis, are described. They are registered in the implementation part of the municipal spatial plan of the Municipality of Ljubljana. In the practical part the data about the vacant building land and the selling prices of single family houses in the Municipality of Ljubljana in 2011 from the record of the real estate market register are analyzed.

The success of a particular real estate project was determined by comparing the average selling prices of single family houses with the estimated costs of the new representative single family houses.

It was found out that the spatial implementation conditions do not influence the success of a real estate project when detached houses, twin houses, terraced houses or chain single-family houses are built. However, they positively affect building of atrium houses as the real estate projects have proved to be successful in such cases. Despite their positive effect on the residence quality and their important restrictive role when building it has been ascertained that the spatial implementation conditions are not consistently taken into consideration when building.

## **ZAHVALA**

Za napotke in strokovne nasvete pri nastajanju diplomske naloge se zahvaljujem izr.prof. dr. Maruški Šubic Kovač in asist. mag. Matiji Polajnarju.

Zahvalila bi se tudi staršema Majdi in Vinku za podporo, zaupanje in razumevanje ter dragim prijateljem in sošolcem za vse lepe trenutke v času študija.

**KAZALO**

<b>1 UVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, PREDSTAVITEV OBRAVNAVANEGA OBMOČJA, VIRI PODATKOV IN VALUTA, METODA DELA, PREGLED DOSEDANJIH ANALIZ TEGA PODROČJA</b> .....	<b>2</b>
2.1 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE .....	2
2.2 PREDSTAVITEV OBRAVNAVANEGA OBMOČJA (LJUBLJANA).....	2
2.3 VIRI PODATKOV IN VALUTA .....	3
2.4 METODA DELA .....	3
2.5 PREGLED DOSEDANJIH ANALIZ TEGA PODROČJA .....	4
<b>3 PROSTORSKO PLANIRANJE IN PROSTORSKI AKTI</b> .....	<b>5</b>
3.1 SPLOŠNO .....	5
3.2 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT .....	5
3.2.1 Strateški del.....	5
3.2.2 Izvedbeni del.....	5
3.3 OPN MOL LJUBLJANA.....	8
3.3.1 Pomen izrazov.....	8
3.3.2 Enote urejanja prostora .....	9
3.3.3 Funkcionalne enote in namenska raba .....	9
3.3.4 Splošni prostorski izvedbeni pogoji.....	11
<b>4 ANALIZA PODATKOV</b> .....	<b>14</b>
4.1 PODATKI IZ ETN: ANALIZA TRGA NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ V LJUBLJANI .....	14
4.2 PODATKI IZ ETN: PRODAJNE CENE ENOSTANOVANJSKIH HIŠ V LJUBLJANI .....	15
4.2.1 Enote urejanja prostora s transakcijami .....	16
<b>5 OCENA STROŠKOV IZGRADNJE ENOSTANOVANJSKE HIŠE</b> .....	<b>22</b>
5.1 OCENA VREDNOSTI NEZAZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA.....	22
5.2 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	23
5.3 OCENA NADOMESTITVENIH STROŠKOV ZA NOVE STAVBE.....	25
5.4 OCENA STROŠKOV IZGRADNJE NOVE ZNAČILNE ENOSTANOVANJSKE HIŠE .....	28
<b>6 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NOVE ENOSTANOVANJSKE HIŠE</b> .....	<b>29</b>
6.1 VPLIV STAROSTI ENOSTANOVANJSKIH HIŠ NA PRODAJNO CENO .....	29
<b>7 USPEŠNOST NEPREMIČNINSKIH PROJEKTOV</b> .....	<b>32</b>
7.1 PRIMERJAVA OCENE STROŠKOV IZGRADNJE NOVE ZNAČILNE ENOSTANOVANJSKE HIŠE S POVPREČNIMI PRODAJNIMI CENAMI ENOSTANOVANJSKIH HIŠ V MOL.....	32
7.2 STROŠKI IZGRADNJE NOVE ENOSTANOVANJSKE HIŠE PRI DOPUSTNIH VREDNOSTIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV .....	36
<b>8 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE</b> .....	<b>40</b>
<b>VIRI</b> .....	<b>41</b>

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Funkcionalne enote v Ljubljani (OPN MOL, UL RS, št. 78/2010).....	9
Preglednica 2:	Vrste območij namenske rabe in njihova pretežna namembnost (OPN MOL, UL RS, št. 78/2010).....	11
Preglednica 3:	Funkcionalne enote v Ljubljani (OPN MOL, UL RS, št. 78/2010).....	12
Preglednica 4:	Tipi objektov (OPN MOL, UL RS, št. 78/2010).....	12
Preglednica 5:	Etažnost in višina stavb (OPN MOL, UL RS, št. 78/2010).....	13
Preglednica 6:	Velikost parcele, namenjene gradnji, glede na tip stavbe (OPN MOL, UL RS, št. 78/2010).....	13
Preglednica 7:	Opisna statistika nezazidanih stavbnih zemljišč, prodanih v letu 2011 v MOL.....	15
Preglednica 8:	Četrletne analize tržnih transakcij zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ne glede na upravno-pravni status zemljišča iz ETN (portal Prostor, 2012).....	15
Preglednica 9:	Število transakcij po območjih in skupinah glede na tip hiše.....	19
Preglednica 10:	Povprečna površina stavbnih zemljišč v m <sup>2</sup> .....	20
Preglednica 11:	Povprečna neto tlorisna površina enostanovanjske hiše v m <sup>2</sup> .....	20
Preglednica 12:	Povprečna prodajna cena enostanovanjske hiše v €.....	20
Preglednica 13:	Povprečna prodajna cena enostanovanjske hiše na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine enostanovanjske hiše.....	21
Preglednica 14:	Izračun komunalnega prispevka za samostoječo enostanovanjsko hišo na 1. območju – Vižmarje, Brod, Šentvid.....	24
Preglednica 15:	Višina komunalnega prispevka za posamezna območja.....	25
Preglednica 16:	Nadomestitveni stroški za novo stavbo (Gradbeni portal PEG, 2013).....	26
Preglednica 17:	Izbrani investicijski projekti za primerljive enostanovanjske hiše z nadomestitvenimi stroški.....	27
Preglednica 18:	Ocena stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše.....	28
Preglednica 19:	Izbrani transakciji za račun koeficienta vpliva starosti.....	30
Preglednica 20:	Povprečna starost stavb po območjih glede na tip objekta.....	31
Preglednica 21:	Ocena tržne vrednosti kvadratnega metra NTP nove enostanovanjske hiše (C)....	31
Preglednica 22:	Ocena tržne vrednosti nove enostanovanjske hiše (Otv).....	31
Preglednica 23:	Ocena stroškov izgradnje nove značilne enostanovanjske hiše in primerjava z Otv.....	34
Preglednica 24:	Uspešnost nepremičninskih projektov.....	35
Preglednica 25:	Vhodni podatki za izračun vsote bruto etažnih površin enostanovanjskih hiš ter rezultat.....	36
Preglednica 26:	BEP v m <sup>2</sup> po območjih glede na tip enostanovanjske hiše.....	36
Preglednica 27:	Izbrani investicijski projekti za enostanovanjske hiše z FZmax z nadomestitvenimi stroški.....	37
Preglednica 28:	Ocena stroškov izgradnje enostanovanjske hiše pri FZmax.....	38
Preglednica 29:	Indeks odstopanja dejanskih NTP od NTP pri FZmax za samostoječe hiše.....	39
Preglednica 30:	Indeks odstopanja dejanskih NTP od NTP pri FZmax za dvojčke, vrstne in verižne hiše.....	39
Preglednica 31:	Indeks odstopanja dejanskih NTP od NTP pri FZmax za atrijske hiše.....	39

**KAZALO SLIK**

Slika 1: Lokacija Mestne občine Ljubljana (Wikipedia, 2012).....	2
Slika 2: Četrtna skupnosti v Mestni občini Ljubljana (Urbinfo, 2012) .....	3
Slika 3: Enote urejanja prostora v MOL s transakcijami.....	16
Slika 4: Izbrana območja, EUP in transakcije .....	18
Slika 5: Prvi primer neustrezne transakcije .....	18
Slika 6: Drugi primer neustrezne transakcije.....	19

## KRATICE

BTP	Bruto tlorisna površina
EUP	Enote urejanja prostora
ETN	Evidenca trga nepremičnin
FIZ	Faktor izrabe zemljišča
FZ	Faktor zazidanosti zemljišča
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
MOL	Mestna občina Ljubljana
NTP	Neto tlorisna površina
OPN MOL	Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana
PIP	Prostorski izvedbeni pogoji
REN	Register nepremičnin
SURS	Statistični urad Republike Slovenije

Ta stran je namenoma prazna.



## 1 UVOD

Gradnja ali nakup stanovanjske nepremičnine za večino ljudi predstavlja največjo investicijo v življenju, zato lahko takšno investiranje kapitala predstavlja tvegano dejanje. Visoke cene zemljišč silijo investitorje, da bi gradbeno parcelo, ki jo imajo v lasti, kar najbolj izkoristili tako, da bi pri dani zazidani površini objekta dosegli čim večjo bruto etažno površino objekta oz. stanovanjsko površino. Zaradi varovanja okolja in javnega interesa je potrebno, da s prostorskimi akti določimo merila in pogoje, ki jih morajo investitorji upoštevati pri gradnji.

Pojem nepremičninski projekt razumemo kot projekt, katerega predmet so nepremičnine, česar pa ne moremo enačiti s pojmom gradbeni projekt. Gradbeni projekt je projekt načrtovanja gradnje in izvedbe nepremičninskega projekta, kar pomeni, da je pojem nepremičninski projekt širši. Z nepremičninskih projektom označujemo celoten investicijski proces z vidika investitorja, gradbeni projekt pa gledamo z vidika vodje projekta v izvajalski organizaciji, kjer se projekt začne s poslovno odločitvijo, da bomo izdelali ponudbo, in se zaključi z iztekom garancijske dobe. Jasno je torej razvidno, da je gradbeni projekt le ena faza nepremičninskega projekta, je dodana vrednost nepremičnine, rezultat gradbenega projekta pa zgrajen objekt. (Dulc, 2008)

Nepremičninski projekt bo uspešen, če bomo s prodajo objekta pokrili stroške, ki so nastali z njegovo izdelavo, ter poleg tega ustvarili dobiček, ki predstavlja razliko med prihodki in stroški projekta.

V diplomski nalogi želimo iz podatkov, pridobljenih iz evidence trga nepremičnin, ugotoviti, ali prostorski izvedbeni pogoji oz. njihove omejitve pri gradnji vplivajo na uspešnost nepremičninskega projekta na primeru enostanovanjskih hiš v Mestni občini Ljubljana.

## **2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, PREDSTAVITEV OBRAVNAVANEGA OBMOČJA, VIRI PODATKOV IN VALUTA, METODA DELA, PREGLED DOSEDANJIH ANALIZ TEGA PODROČJA**

### **2.1 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE**

Namen diplomske naloge je:

- analizirati prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za obravnavano območje,
- z analizo podatkov evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN) oceniti povprečno prodajno ceno kvadratnega metra nezazidanega stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NSZ) in povprečno prodajno ceno za posamezen tip enostanovanjske hiše na obravnavanem območju,
- na podlagi povprečne prodajne cene NSZ v Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: MOL), komunalnega prispevka in nadomestitvenih stroškov izgradnje nove stavbe oceniti stroške izgradnje značilne enostanovanjske hiše na obravnavanih območjih,
- izvesti primerjavo uspešnosti nepremičninskih projektov glede na tip enostanovanjske hiše in glede na območje, kjer se posamezen tip enostanovanjske hiše nahaja.

Cilj diplomske naloge je analizirati vpliv meril in pogojev prostorskega načrtovanja na primeru gradnje enostanovanjskih hiš znotraj določene enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) v MOL na uspešnost nepremičninskega projekta.

### **2.2 PREDSTAVITEV OBRAVNAVANEGA OBMOČJA (LJUBLJANA)**

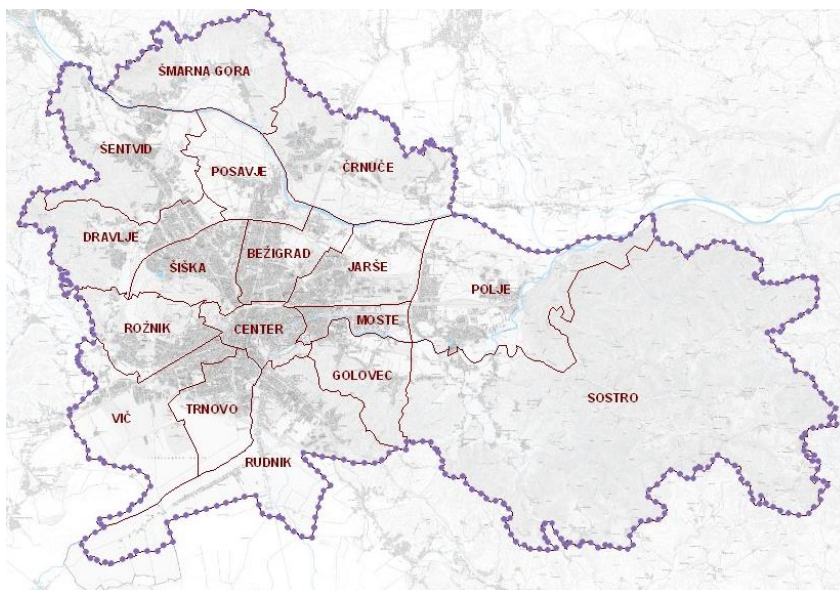
Ljubljana, glavno mesto Slovenije, je danes politično in kulturno središče slovenskega naroda ter pomembno trgovsko-poslovno, kongresno, sejensko, prometno, znanstveno in izobraževalno središče. Na 163,8 km<sup>2</sup> živi 274.826 prebivalcev (SURs, 2002). Ljubljana je največje mesto v Sloveniji in hkrati njen najpomembnejši gospodarski center.

V Ljubljani je 109.953 stanovanj in 100.399 gospodinjstev s povprečno velikostjo 2,6 člana/gospodinjstvo (SURs, 2002).



Slika 1: Lokacija Mestne občine Ljubljana (Wikipedia, 2012)

MOL je razdeljena na 17 notranjih teritorialnih enot (četrtnih skupnosti), ki z Mestnim svetom MOL sodelujejo pri sprejemanju odločitev povezanih z razvojem in delovanjem MOL.



Slika 2: Četrtna skupnosti v Mestni občini Ljubljana (Urbinfo, 2012)

### 2.3 VIRI PODATKOV IN VALUTA

Za izdelavo praktičnega dela diplomske naloge smo podatke pridobili iz:

- ETN: transakcije z nezazidanimi stavbnimi zemljišči na območju MOL v letu 2011 in transakcije enostanovanjskih hiš na območju MOL v letu 2011,
- Gradbenega portala PEG: ocene investicij enostanovanjskih hiš,
- Občinskega prostorskega načrta MOL (v nadaljevanju: OPN MOL),
- portala Urbanizem.lj: prostorske izvedbene pogoje za posamezne EUP,
- prostorskega portala Prostor Geodetske uprave republike Slovenije: podatke registra nepremičnin (v nadaljevanju: REN), katastra stavb in zemljiškega katastra za izbrane enostanovanjske hiše.

V vseh primerih je valuta evro.

### 2.4 METODA DELA

Najprej smo v izvedbenem delu OPN MOL analizirali prostorske izvedbene pogoje (v nadaljevanju: PIP), ki predpisujejo merila in pogoje za načrtovanje in graditev objektov.

Ker v ETN ni bilo podatkov o lokaciji prodanih NSZ, smo izračunali povprečno prodajno ceno NSZ za leto 2011 v MOL. Predpostavili smo, da se po tolikšni ceni prodajajo vsa NSZ v MOL.

Na podlagi tega smo ocenili stroške izgradnje značilne enostanovanjske hiše kot vsoto povprečne prodajne cene NSZ, komunalnega prispevka in nadomestitvenih stroškov za izgradnjo nove stavbe za posamezno obravnavano območje.

V nadaljevanju smo naredili statistično analizo enostanovanjskih hiš na posameznem območju in na podlagi povprečnih vrednosti (aritmetične sredine) določili značilno enostanovanjsko hišo po obravnavanih območjih. To je enostanovanjska hiša s povprečno površino stavbnega zemljišča, povprečno neto tlorisno površino (v nadaljevanju: NTP), povprečno pogodbeno ceno in povprečno starostjo na posameznem območju.

Ocenjene stroške izgradnje značilne enostanovanjske hiše smo primerjali z ocenjenimi tržnimi vrednostmi enostanovanjskih hiš po posameznih območjih. V primerjavi smo upoštevali, da so tipi enostanovanjskih hiš lahko:

- samostoječa enostanovanjska hiša
- dvojček, vrstna ali verižna enostanovanjska hiša
- atrijska enostanovanjske hiša.

Gre za oceno tržne vrednosti kot povprečne prodajne cene enostanovanjskih hiš in stroške izgradnje značilne enostanovanjske hiše.

V ta namen smo pri prodajnih cenah izvedli prilagoditev starosti na leto 2012 in s tem ocenili tržno vrednost značilne enostanovanjske hiše.

V zaključnem delu smo ocenili, kolikšni bi bili stroški izgradnje enostanovanjske hiše z upoštevanjem najvišjih dopustnih faktorjev izrabe zemljišča na posameznem območju. V ta namen smo vsako prodano hišo locirali glede na EUP in določili pripadajoče PIP, na podlagi katerih smo nato ugotavljali vpliv prostorskega načrtovanja na uspešnost nepremičninskega projekta.

## **2.5 PREGLED DOSEDANJIH ANALIZ TEGA PODROČJA**

Kakšen vpliv imajo omejitve prostorskega načrtovanja na uspešnost nepremičninskega projekta sta v svojih diplomskih delih ugotavljala Luka Dušič (2008) v diplomski nalogi Vpliv omejitev prostorskega načrtovanja na uspešnost investiranja v nepremičnine in Klemen Zajc (2001) v diplomski nalogi Analiza ekonomske upravičenosti gradnje različnih vrst stanovanjskih hiš na obravnavanem zemljišču v občini Dol pri Ljubljani.

Ugotovitve Dušiča (2008):

1. Omejitve iz prostorskih aktov imajo pozitiven vpliv na kakovost izgradnje in bivalnega prostora, po drugi strani pa tudi v veliki meri vplivajo na dobičke pri investiranju.
2. Dobički so lahko odvisni tudi od značilnosti lokacije.
3. Visoki dobički so tudi posledica razmerja med povpraševanjem in ponudbo po nepremičninah. Veliko povpraševanje in malo novogradenj se odraža na visoki ceni.
4. Izračunani dobiček lahko variira zaradi nepredvidenih stroškov.
5. Na uspešnost projekta vpliva tudi atraktivnost gradnje.

Ugotovitve Zajca (2001):

1. Na znižanje stroškov stanovanjske gradnje lahko vplivamo s samo izbiro lokacije, pri čemer sta pomembni stopnja opremljenosti zemljišča in primerni prostorski izvedbeni pogoji po veljavni zakonodaji za predviden projekt na izbrani lokaciji.
2. Lokacija objekta vpliva na hitrost prodaje.
3. Pomembna je natančna analiza, kakšne vrste objektov je smotrno graditi za trg na določenem zemljišču, saj nam pove, katera izmed variant postavitev objektov prinaša največji dobiček in ali je katera sploh ekonomsko upravičena.

Ker so rezultati že nekoliko stari in se nanašajo na staro zakonodajo s tega področja, smo v nadaljevanju želeli ponovno preučiti problematiko vpliva PIP na uspešnost nepremičninskega projekta, vendar na podlagi analize novih občinskih prostorskih načrtov.

### **3 PROSTORSKO PLANIRANJE IN PROSTORSKI AKTI**

#### **3.1 SPLOŠNO**

Planiranje, tudi prostorsko, je potrebno razumeti kot eno od oblik regulacijskih mehanizmov, s katerimi skušajo država in lokalne skupnosti usmerjati razvoj posameznih dejavnosti oz. aktivnosti. S prostorskim planiranjem, konkretno, skušajo država in lokalne skupnosti usmerjati razvoj posameznih dejavnosti v prostoru. (Rakar, Šubic Kovač, 2011)

Prostorski akti so splošni pravni predpisi, s katerimi se določa in načrtuje razmestitev dejavnosti in objektov na določenem ureditvenem območju. S prostorskimi akti se določajo usmeritve v zvezi s posegi v prostor, vrste možnih posegov v prostor ter pogoji in merila za njihovo izvedbo.

Državna prostorska akta sta državni strateški prostorski načrt (DSPN) in državni prostorski načrt (DPN), prostorska akta na nivoju lokalnih skupnosti (t.j. občinski prostorski akti) pa sta občinski prostorski načrt (OPN) in občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).

#### **3.2 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT**

Občinski prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umeščanja objektov v prostor (prostorski izvedbeni pogoji). Občinski prostorski načrt vsebuje strateški in izvedbeni del.

##### **3.2.1 Strateški del**

V strateškem delu občinskega prostorskega načrta se za celotno območje občine določijo izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine, zasnova prostorskega razvoja občine, zasnova gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra lokalnega pomena, okvirna območja naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana, okvirna območja razpršene poselitve ter usmeritve (za razvoj v krajini, za določitev namenske rabe zemljišč in za določitev prostorskih izvedbenih pogojev).

V zasnovi prostorskega razvoja občine se določijo prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti, omrežje naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij, temeljne smeri prometnega povezovanja naselij v občini in regiji ter druga pomembna območja (območja prepoznavnih naravnih in ustvarjalnih kvalitiet prostora, površinske vode, območja mineralnih surovin, odlagališča odpadkov). V zasnovi prostorskega razvoja se določijo tudi urbana središča, za katera je treba izdelati urbanistični načrt.

Lokalna skupnost lahko sprejme strateški del prostorskega načrta kot samostojen prostorski akt. (Zakon o prostorskem načrtovanju, UL RS št. 33/2007)

##### **3.2.2 Izvedbeni del**

Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta določa območja namenske rabe prostora, prostorske izvedbene pogoje (PIP) ter območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt (OPPN). Navedene opredelitve se nanašajo na posamezno enoto urejanja prostora.

Enota urejanja prostora je območje, ki obsega naselje, del naselja ali del odprtega prostora in se določi na podlagi analize značilnosti prostora, upoštevanja režimov iz pravnih aktov ter strateških usmeritev in načrtovanih prostorskih ureditev, vključno z možnostjo izgradnje predvidene gospodarske javne infrastrukture. Za enoto urejanja prostora se določi namenska raba in prostorski izvedbeni pogoji, lahko pa tudi dopustna izraba prostora.

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta praviloma sovпада z mejo enote urejanja prostora.

Znotraj posameznih enot urejanja prostora se lahko določijo manjša območja, kjer se poleg prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo v enoti urejanja prostora, določijo še podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji. (Rakar, Šubic Kovač, 2011)

### **3.2.2.1 Območja namenske rabe prostora**

#### **OSNOVNA NAMENSKA RABA PROSTORA**

V občinskem prostorskem načrtu se za celotno območje občine določi in prikaže območja osnovne namenske rabe prostora. Območja osnovne namenske rabe prostora se določijo glede na fizične lastnosti prostora ter predvidene dejavnosti in vrste objektov na tem območju in se delijo na območja stavbnih zemljišč, območja kmetijskih zemljišč, območja gozdnih zemljišč, območja vodnih zemljišč in območja drugih zemljišč (npr. visokogorska zemljišča, pridobivalni prostor mineralnih surovin, območja za potrebe obrambe ter območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami).

#### **PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA PROSTORA**

V občinskem prostorskem načrtu se za celotno območje občine po posameznih enotah urejanja prostora določi oziroma prikaže območja podrobnejše namenske rabe prostora. Zakonodajalec predvideva skupaj 18 podrobnejših rab prostora, ki jih je potrebno opredeliti v občinskem prostorskem načrtu, med njimi območja stanovanj, centralnih dejavnosti, proizvodnih dejavnosti, zelenih površin, območja in omrežja prometne infrastrukture, območja komunikacijske, energetske, okoljske in vodne infrastrukture, območja najboljših kmetijskih zemljišč in površinskih voda. V urbanih središčih se podrobnejša namenska raba prostora določi na podlagi urbanističnega načrta. (Rakar, Šubic Kovač, 2011)

### **3.2.2.2 Merila in pogoji za urejanje prostora (prostorski izvedbeni pogoji)**

V občinskem prostorskem načrtu se v skladu z namensko rabo prostora določijo merila in pogoji za urejanje prostora, ki določajo lokacijske pogoje za graditev. To so funkcionalna merila in pogoji, oblikovna merila in pogoji, merila za določanje gradbenih parcel in opremljanja zemljišč za gradnjo ter druga merila in pogoji.

#### **a) FUNKCIONALNA MERILA IN POGOJI**

Funkcionalna merila in pogoji za urejanje prostora so zlasti možno prepletanje dejavnosti glede na namensko rabo prostora, stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, namen objektov ter funkcionalna in tehnična zasnova objektov z ureditvijo njihove okolice.

Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo se določi s faktorjem izrabe gradbene parcele, s faktorjem zazidanosti gradbene parcele, s faktorjem gradbene prostornine in z deležem odprtih bivalnih površin. Praviloma se določi kot maksimalna vrednost.

**FAKTOR IZRABE GRADBENE PARCELE** se določi kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino parcele. Bruto tlorisna površina objekta je skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad nivojem terena in pod njim.

**FAKTOR ZAZIDANOSTI GRADBENE PARCELE** se določi kot razmerje med zazidano površino (tlorisom objekta) in celotno površino parcele.

**FAKTOR GRADBENE PROSTORNINE** se določi kot razmerje med bruto prostornino objekta in površino celotne parcele. Bruto prostornina objekta je zmnožek bruto tlorisne površine objekta in povprečne višine objekta nad nivojem terena.

DELEŽ ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN se izrazi v odstotkih odprtih bivalnih površin določenega območja. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke).

b) **OBLIKOVNA MERILA IN POGOJI**

Oblikovna merila in pogoji za urejanja prostora se določijo glede tipologije zazidave, velikosti in oblikovanja objektov in lege objektov na zemljišču.

Lega objektov na zemljišču se določi zlasti z odmikom od mej sosednjih zemljišč ali medsebojnim odmikom objektov ter regulacijskimi črtami (regulacijska linija, gradbena meja in gradbena linija)..

REGULACIJSKA LINIJA je črta, ki ločuje obstoječe in predvidene odprte ali grajene javne površine od površin v privatni lasti. Regulacijska linija praviloma sovпада z linijo prometnih ali zelenih površin ter z linijo grajenega javnega dobra.

GRADBENA MEJA je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.

GRADBENA LINIJA je črta, na katero morajo biti z enim robom - s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.

c) **MERILA ZA DOLOČANJE GRADBENIH PARCEL**

Pri določanju meril in pogojev za določitev velikosti in oblike gradbenih parcel se upoštevajo zlasti namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, tako da se zagotovi pogoje za normalno uporabo in vzdrževanje objektov, primerna tlorisna zasnova ter tipologija zazidave, naravne razmere in značilnosti grajene strukture, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave, možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele, možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest ter omejitve uporabe zemljišča, kadar so določene s predpisi posameznih nosilcev urejanja prostora. Velikost in oblika gradbenih parcel se določi kot minimalna oziroma maksimalna površina v kvadratnih metrih ali z dolžino posamezne stranice oziroma z razmerjem med stranicami parcele.

d) **POGOJI KOMUNALNEGA OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV**

Prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo določajo obstoječa in predvidena omrežja in objekte gospodarske javne infrastrukture, na katera se morajo posamezna območja obvezno priključiti, in obveznosti, ki izhajajo iz tega, način možne oskrbe objektov, v kolikor izgradnja gospodarske javne infrastrukture ali javnega dobra ni predvidena, pogoje glede oskrbe s pitno vodo, pogoje glede zbiranja in odvajanja ter čiščenja odpadnih voda, pogoje glede priključevanja na grajeno javno dobro ter način oskrbe z energijo, vključno z usmeritvami iz lokalnih energetskega konceptov.

e) **DRUGA MERILA IN POGOJI ZA UREJANJE PROSTORA**

V občinskem prostorskem načrtu so opredeljeni tudi merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, trajnostno rabo naravnih dobrin, določitev območij sanacije razpršene gradnje ter za določitev območij za razvoj in širitev naselij. (Rakar, Šubic Kovač, 2011)

### 3.3 OPN MOL LJUBLJANA

Prostorski izvedbeni pogoji, katerih vpliv analiziramo v diplomski nalogi, so zapisani v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta (OPN), v našem primeru je to občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana (OPN MOL, UL RS, št. 78/2010)<sup>1</sup>.

#### 3.3.1 Pomen izrazov

ODLOK o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (3. člen):

**Atrijska hiša** je enostanovanjska stavba v nizu z ograjenim notranjim dvoriščem (atrijem), h kateremu so obrnjeni stanovanjski prostori. Stavbe v nizu imajo enake gabarite. Če se gradijo več kot tri atrijske hiše hkrati, imajo lahko različne gabarite.

**Bruto tlorisna površina (BTP)** je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836; izračun BTP vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda (pri čemer se upošteva BTP vseh etaž s svetlo višino nad 2,20 m).

**Dvojček** sestavljata dve družinski hiši, ki imata skupen vmesni zid in se stikata tako, da oblikujeta povezano prostostoječo hišo z ločenima vhodoma in ločenima parcelama, namenjenima gradnji.

**Družinska hiša** je prostostoječa eno ali dvostanovanjska stavba.

**Etaža** je del stavbe med dvema stropoma, pri čemer se za etažo štejejo tudi pritličje (P), izkoriščeno podstrešje (Po), mansarda (M) ali terasna etaža (T). Klet kot etaža ni posebej označena, ker je v skladu s pogoji tega odloka gradnja kleti dopustna pri vseh zahtevnih in manj zahtevnih objektih.

**Etažnost stavbe** je določena s številom etaž nad terenom.

**Faktor izrabe (FI)** je razmerje med BTP stavbe in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V izrazu FI se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

**Faktor odprtih bivalnih površin (FBP)** je razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino parcele, namenjene gradnji stavb s stanovanji.

**Faktor zazidanosti (FZ)** je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino parcele, namenjene gradnji. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni in napušči. Upoštevajo pa se površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti.

**Faktor zelenih površin (FZP)** je razmerje med zelenimi površinami na raščnem terenu in celotno površino parcele, namenjene gradnji nestanovanjskih stavb.

**Gabarit** stavbe pomeni višino in tloris stavbe na terenu; višinski gabarit stavbe pomeni višino stavbe; tlorisni gabarit stavbe pomeni površino prve etaže stavbe na terenu.

**Izkoriščeno podstrešje (Po)** je del stavbe, katerega prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno streho. Kolenčni zid je največ 1,60 m.

**Mansarda (M)** je del stavbe, katerega prostori se nahajajo nad vencem stavbe pod poševno streho. Poševna streha se umika neposredno iz ravnine fasade proti stavbi pod kotom 45° do 60° in obsega največ 70% BTP zadnjega nadstropja stavbe pod mansardo.

**Parcela, namenjena gradnji**, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov (gradbena parcela), na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu, oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

**Ploščica** je večstanovanjska nizka stavba, pri kateri so stanovanja z atriji, terasami ali balkoni zložena skupaj tako, da tvorijo večjo celoto v obliki satovja.

**Pritličje (P)** je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,40 m nad njo.

**Stanovanjska stavba** je objekt, v katerem je več kot 50% BTP nad terenom namenjenih bivanju.

---

<sup>1</sup> Za vse člene v poglavju 3.3. velja, da so del Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana.



**Stavba** je objekt z enim ali več prostori, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti.

**Stavbno zemljišče** je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih je zgrajen objekt oziroma so namenjeni gradnji objektov.

**Verižna hiša** je enostanovanjska hiša v nizu zaporedno zgrajenih stavb z enakimi gabariti, ki ima skupen vmesni zid s sosednjim objektom. Od vrstne hiše se loči po zamikanju posameznih stavb, kar prispeva k členjenju niza. Če se gradijo hkrati več kot tri verižne hiše, imajo lahko različne gabarite.

**Višina stavbe** je razdalja med koto terena ob vhodu v pritličje stavbe in najvišjo točko slemena stavbe s poševno streho (eno ali večkapnica) ali na vencu stavbe z ravno streho (v primeru gradnje na nagnjenem terenu se višina stavbe meri od najnižje kote stavbe na terenu in najvišjo točko stavbe). Dopustno višino stavbe lahko presegajo: dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprava elektronske komunikacijske infrastrukture.

**Vrstna hiša** je enostanovanjska hiša v nizu zaporedno zgrajenih stavb z enakimi gabariti, ki ima skupen vmesni zid s sosednjim objektom. Če se gradijo hkrati več kot tri vrstne hiše, imajo lahko različne gabarite.

### 3.3.2 Enote urejanja prostora

(7. člen)

Enota urejanja prostora (EUP) je območje z enotno namensko rabo, enotnim tipom zazidave objektov ter z enakimi prostorskimi izvedbenimi pogoji. V MOL je 7244 EUP.

### 3.3.3 Funkcionalne enote in namenska raba

(8. člen)

EUP se za potrebe označevanja združujejo v funkcionalne enote. Območje OPN MOL ID je razdeljeno na naslednjih 28 funkcionalnih enot s skupno 7244 enotami urejanja prostora:

Preglednica 1: Funkcionalne enote v Ljubljani (OPN MOL, UL RS, št. 78/2010)

<b>Oznaka funkcionalne enote</b>	<b>Ime funkcionalne enote</b>	<b>Število enot urejanja prostora</b>
BČ	Barje – Črna	161
BE	Bežigrad	362
ČR	Črnuče	358
DR	Dravlje	360
GO	Golovec	191
GR	Grad	37
JA	Jarše	222
KL	Klinika	54
MO	Moste	150
MS	Mestno središče	161
NP	Nove Poljane	13
PC	Potniški center	18
PL	Poljane	97
PO	Polje	427
PR	Prule	41
PS	Posavje	192
RD	Rožna dolina	292
RN	Rudnik	298
RŽ	Rožnik	116
SL	Stara Ljubljana	362
SO	Sostro	1575
ŠE	Šentvid	339
ŠG	Šmarna gora	283
ŠI	Šiška	362
TA	Tabor	64
TR	Trnovo	292
VI	Vič	385
VO	Vodmat	32

Preglednica 2: Vrste območij namenske rabe in njihova pretežna namembnost (OPN MOL, UL RS, št. 78/2010)

<b>Območje namenske rabe OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ</b>	<b>Pretežna namembnost območja</b>
SSce – pretežno eno- in dvostanovanjske površine	Območja, namenjena stalnemu bivanju – eno- in dvostanovanjske stavbe
SScv – pretežno večstanovanjske površine	Območja, namenjena stalnemu bivanju – večstanovanjske stavbe
SSse – splošne eno- in dvostanovanjske površine	Območja, namenjena stalnemu bivanju – eno- in dvostanovanjske stavbe s spremljajočimi dejavnostmi
SSsv – splošne večstanovanjske površine	Območja, namenjena stalnemu bivanju – večstanovanjske stavbe, lahko se dopolnjujejo z dejavnostmi trgovine, storitev in dejavnostmi družbenega pomena
SB – stanovanjske površine za posebne namene	Območja, namenjena občasnemu ali stalnemu bivanju različnih skupin prebivalstva (otrok, starejših ljudi, študentov in drugih socialnih skupin)

### **3.3.4 Splošni prostorski izvedbeni pogoji**

#### **3.3.4.1 Določanje velikosti objektov**

(19. člen)

Merila za določanje velikosti objektov so:

- faktor izrabe (FI),
- faktor zazidanosti (FZ),
- faktor odprtih bivalnih površin (FBP),
- faktor zelenih površin (FZP) ter
- višina objektov (V), opredeljena v metrih ali s številom etaž.

#### **3.3.4.2. Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji**

(20. člen)

(1) Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji, je opredeljena z enim ali z več faktorji:

- faktor izrabe (FI),
- faktor zazidanosti (FZ),
- faktor odprtih bivalnih površin (FBP) ali
- faktor zelenih površin (FZP).

(2) Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji, po območjih namenske rabe znaša:

Preglednica 3: Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji, po območjih namenske rabe (OPN MOL, UL RS, št. 78/2010)

<b>Ssce - pretežno eno- in dvostanovanjske površine</b>					
<b>Tip objekta</b>	<b>Vrsta tipa objekta</b>	<b>FZ (največ)</b>	<b>FBP (najmanj)</b>	<b>FZP (najmanj)</b>	<b>FI (največ)</b>
<b>NA, ND</b>	Družinska hiša	40%	30%	0	/
	Dvojček/na vsako stavbo dvojčka	40%	30%	0	/
<b>NB</b>	Vrstna hiša, verižna hiša	50%	25%	0	/
	Atrijska hiša	60%	20%	0	/
<b>Ssse - splošne eno- in dvostanovanjske površine</b>					
<b>Tip objekta</b>	<b>Vrsta tipa objekta</b>	<b>FZ (največ)</b>	<b>FBP (najmanj)</b>	<b>FZP (najmanj)</b>	<b>FI (največ)</b>
<b>NA, ND</b>	Družinska hiša	40%	30%	0	/
	Dvojček/na vsako stavbo dvojčka	40%	30%	0	/
<b>NB</b>	Vrstna hiša, verižna hiša	50%	25%	0	/
	Atrijska hiša	60%	20%	0	/

Preglednica 4: Tipi objektov (OPN MOL, UL RS, št. 78/2010)

<b>Oznaka tipa objekta</b>	<b>Tip objekta</b>	<b>Opis tipa objekta</b>
<b>NA</b>	Nizka prostostoječa stavba	Nizka stavba, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami: družinska hiša, dvojček in podobne prostostoječe nestanovanjske stavbe
<b>NB</b>	Nizka stavba v nizu	Nizke stavbe v nizu (vsaj tri, ki se gradijo sočasno), ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali z njenim delom: vrstna hiša, atrijska hiša, verižna hiša
<b>ND</b>	Nizka prostostoječa podolgovata stavba z dvokapno streho	Nizka stavba podolgovatega tlorisa (razmerje najmanj 1:1,4) z dvokapno streho z naklonom od 35° do 45°: družinska hiša in podobne nestanovanjske stavbe
<b>NV</b>	Nizka prostostoječa stavba v zelenju	Nizka stavba v zelenju, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami: vila, vila blok

Tip objekta je določen za EUP. Kadar tip objekta ni določen, se tipologija objektov prilagaja funkciji stavbe in drugim pogojem, ki veljajo za EUP.

### 3.3.4.3 Višina stavb

(21. člen)

(1) Glede na tip objekta največja etažnost in višina stavbe znašata (glej preglednico):

Preglednica 5: Etažnost in višina stavb (OPN MOL, UL RS, št. 78/2010)

Tip objekta	Največja etažnost do	Največja višina do
NA	P+1+Po ali 1T	11 m
NB	Atrijaska hiša: P+Po ali 1T	7 m
	Vrstna hiša, verižna hiša: P+1+Po ali 1T	11 m
ND	P+1+Po	11 m

(2) Kadar sta določeni višina in etažnost stavbe, se višina stavbe prilagaja dopustni etažnosti stavbe.

### 3.3.4.4 Velikost in oblika parcele, namenjene gradnji

(25. člen)

(1) Velikost in oblika parcele, namenjene gradnji, morata upoštevati:

- tip objekta in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FBP oziroma FZP, FI, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij in podobno),
- velikost in tlorisno zasnovo objektov,
- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov,
- možnost priključitve na infrastrukturne objekte in naprave,
- krajevno značilno obliko parcel,
- naravne razmere,
- omejitve uporabe zemljišča,
- lastniško in obstoječo parcelno strukturo zemljišča.

(2) Velikost in oblika parcele, namenjene gradnji, morata zagotoviti:

- spremljajoče dejavnosti osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti, parkirni prostori, manipulativne površine),
- predpisane intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila,
- potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele v skladu s SIST DIN 14090.

(3) Površina dostopne poti od javne ceste do parcele, namenjene gradnji, se ne upošteva v izračunu FZ, FI, FBP ali FZP.

(4) Velikost parcele, namenjene gradnji, nizkih stavb glede na njihov tip znaša (preglednica 9):

Preglednica 6: Velikost parcele, namenjene gradnji, glede na tip stavbe (OPN MOL, UL RS, št. 78/2010)

Tip stavbe	Površina parcele, namenjene gradnji
NA, ND	Družinska hiša: najmanj 400 m <sup>2</sup> in največ 800 m <sup>2</sup> Dvojček: najmanj 250 m <sup>2</sup> in največ 450 m <sup>2</sup> na vsako stavbo dvojčka
NB	Vrstna, verižna hiša: najmanj 150 m <sup>2</sup> in največ 350 m <sup>2</sup> za en objekt v nizu Atrijaska hiša: najmanj 150 m <sup>2</sup> in največ 350 m <sup>2</sup> za en objekt v nizu
NV	Najmanj 600 m <sup>2</sup> in največ 1200 m <sup>2</sup>

(5) Za tipe stavb NA, ND, NB in NV je pri gradnji v vrzelih in pri novogradnjah na mestu poprej odstranjenega objekta dopustno odstopanje od velikosti parcele namenjene gradnji, določene s tem odlokom, do največ -10%.

## 4 ANALIZA PODATKOV

Evidenca trga nepremičnin (ETN) je javna zbirka podatkov o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami. Podatke o sklenjenih pravnih poslih v njo mesečno posredujejo davčna uprava, notarji, nepremičninske družbe ter upravne enote in občine. V ETN se evidentirajo dosežene prodajne cene in najemnine na slovenskem trgu nepremičnin (portal Prostor, 2012).

Evidenca trga nepremičnin vsakomur omogoča vpogled v tržne cene pri odločanju za nakup in prodajo nepremičnine. Vpogled v posredovane podatke o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih je omogočen na dveh nivojih: za registrirane in za neregistrirane uporabnike. Prvi je namenjen strokovni javnosti in je organiziran v okviru spletne aplikacije računalniški dostop do geodetskih podatkov (PREG), drugi vpogled pa je za širšo javnost, ki lahko preko spleta brezplačno dostopa do evidence trga nepremičnin in rednih letnih poročil o slovenskem trgu nepremičnin, ki jih pripravlja geodetska uprava (portal Prostor, 2012).

ETN omogoča neposredno spremljanje in primerjavo doseženih kupoprodajnih cen po različnih vrstah nepremičnin, časovnih obdobjih in območjih.

Za potrebe diplomske naloge smo zbrali podatke o prodanih nezazidanih stavbnih zemljiščih in prodajnih cenah enostanovanjskih hiš v letu 2011 v MOL.

### 4.1 PODATKI IZ ETN: ANALIZA TRGA NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ V LJUBLJANI

Začetno število podatkov o prodanih nezazidanih stavbnih zemljiščih leta 2011 v Ljubljani, ki smo jih iz ETN uvozili v Microsoft Excel, je bilo 1235. Podatke smo začeli urejati tako, da smo posamezne transakcije najprej razločili glede na prodajno ceno. Izbrisali smo zemljišča, pri katerih lastniški delež ni bil 1/1, kar pomeni, da se parcela ni prodala v celotnem deležu, ter tista, pri katerih vrsta zemljišča ni bila 334, saj tako zemljišče ni zazidljivo. Prav tako smo izbrisali transakcije, pri katerih je bilo razvidno, da se je poleg zemljišča prodala tudi stavba (podani so bili podatki o številki stavbe, katastrski občini, naslov itd.). Če je transakcija vsebovala več parcel z enakim upravnim statusom (UPS) 339, vrsto zemljišča (VRSTA\_ZEMLJISCA) 334 ter lastniškim deležem (DELEZ) 1/1, smo površine takih parcel sešteli.

V oklepaju so zapisane kratice, ki so uporabljene pri izvoženih ETN transakcijah.

Z upoštevanjem zgoraj omenjenih pogojev smo dobili 202 transakciji, ki smo jih omejili še z dvema pogojema. Prvi od njiju je bila cena na enoto površine nezazidanega stavbnega zemljišča, zato smo izračunali, koliko je znašal kvadratni meter posameznega zemljišča v €/m<sup>2</sup>. Podatke smo reducirali na tiste, katerih cena ni presegala 1000€/m<sup>2</sup> in je bila višja od 20€/m<sup>2</sup>. Druga omejitev pa je bila površina nezazidanega stavbnega zemljišča; izbrisali smo tista NSZ, ki so bila manjša od 200m<sup>2</sup>, in tista, ki so presegala 1500m<sup>2</sup>, pri čemer smo za usmeritev vzeli podatek, da je glede na splošne PIP iz OPN MOL najmanjša velikost parcele, namenjena gradnji, za vrstne, verižne in atrijske hiše (tip NB) 150 m<sup>2</sup>, največja pa 800 m<sup>2</sup> za družinske hiše in dvojčke (tip NA in ND). Končno število transakcij, ki je ustrezalo vsem našim omejitvam in pogojem, je bilo 87. Izbrane transakcije so v prilogi A.

S tema dvema omejitvama smo dosegli, da podatki, ki ekstremno odstopajo, ne vplivajo na povprečno ceno na enoto površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki smo jo kot rezultat analize uporabili v nadaljnjih izračunih in znaša 175 €/m<sup>2</sup>. Vrednost predstavlja aritmetično sredino cen nezazidanega stavbnega zemljišča na m<sup>2</sup>, ki smo jo dobili tako, da smo z Excelovim orodjem za izračun opisne statistike izvedli analizo na tem vzorcu podatkov. Izračun je prikazan v preglednici 7.

Glavna lokacijska podatka o parceli, ki predstavlja NSZ, sta katastrska občina in parcelna številka iz zemljiškega katastra, na podlagi katerih bi lahko prostorsko opredelili, kje se nahajajo naša nezazidana stavbna zemljišča. Ker v izvoženih ETN transakcijah podatek o katastrski občini manjka, žal tega

nismo mogli storiti. Tako je edini podatek, ki ga bomo uporabili v nadaljevanju, povprečna cena na enoto površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki znaša **175 €/m<sup>2</sup>**.

V spodnjih preglednicah je predstavljena opisna statistika, izvedena na vzorcu 87 transakcij nezazidanih stavbnih zemljišč, za površino, ceno in ceno na enoto površine.

Preglednica 7: Opisna statistika nezazidanih stavbnih zemljišč, prodanih v letu 2011 v MOL

POVRŠINA v m <sup>2</sup>		CENA v €		CENA/ENOTO v €/m <sup>2</sup>	
Aritmetična sredina	642,5 m <sup>2</sup>	Aritmetična sredina	112.621,66 €	Aritmetična sredina	175,05 €
Standardna napaka	35,1	Standardna napaka	10194,9	Standardna napaka	13,1
Mediana	563,0	Mediana	85000,0	Mediana	165,7
Modus	406,0	Modus	40000,0	Modus	100,0
Standardni odklon	327,0	Standardni odklon	95092,0	Standardni odklon	122,1
Ocena variance	106924,3	Ocena variance	9042492276,6	Ocena variance	14904,3
Koeficient sploščenosti	0,2	Koeficient sploščenosti	3,1	Koeficient sploščenosti	3,0
Koeficient simetrije	1,0	Koeficient simetrije	1,5	Koeficient simetrije	1,4
Obseg	1275,0	Obseg	498600,0	Obseg	631,8
Najmanjša vrednost	203 m <sup>2</sup>	Najmanjša vrednost	9.000,00 €	Najmanjša vrednost	28,17 €
Največja vrednost	1478 m <sup>2</sup>	Največja vrednost	507.600,00 €	Največja vrednost	660,00 €
Vsota	55897,0	Vsota	9798084,7	Vsota	15229,0
Število	87	Število	87	Število	87

Preglednica 8: Četrtnete analize tržnih transakcij zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ne glede na upravno-pravni status zemljišča iz ETN (portal Prostor, 2012)

Cenovno območje	četrletje	2011_1	2011_2	2011_3	2011_4
LJUBLJANA	velikost vzorca	7	15	11	21
	cena [€/m <sup>2</sup> ]	148	251	193	213

Če primerjamo povprečje cen kvadratnega metra zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb iz četrtnetnih analiz ETN (velikost vzorca je 54), ki znaša 201 €/m<sup>2</sup>, in povprečne prodajne cene NSZ na enoto iz obravnavanega vzorca (175 €/m<sup>2</sup>), vidimo, da sta vrednosti podobni. Razlika nastane zaradi neupoštevanja upravnega statusa zemljišča v četrtnetnih analizah.

## 4.2 PODATKI IZ ETN: PRODAJNE CENE ENOSTANOVANJSKIH HIŠ V LJUBLJANI

Začetno število podatkov o prodanih enostanovanjskih hišah leta 2011 v MOL, ki smo jih iz ETN izvozili v program Microsoft Excel, je bilo 1361. Vsaka transakcija, ki je bila izvedena, je obsegala najmanj dve vrstici podatkov, ki smo jih združili glede na enak znesek prodajne cene. Prvo vrstico tako združenih podatkov, ki je predstavljala zemljišče, na katerem se nahaja stanovanjska hiša, smo izbrisali ali prekopirali njeno vsebino oziroma podatke o zemljišču, ki pa jih v večini primerov ni bilo. Transakcija, ki je bila za nadaljnjo analizo primerna, je morala vsebovati številko stavbe (STST), številko katastrske občine (SIFKO2), ulico (ULICA) in hišno številko (HST).

Pogoji, katerim je morala zadoščati transakcija:

- Vrsta posla (ID\_VRSTE\_POSLA) 313                     prodaja na prostokonkurenčnem trgu
- Vrsta zemljišča (VRSTA\_ZEMLJISCA)334           zazidljivo zemljišče
- Namembnost stavbe (NAMEMBNOST) 350           stanovanjska stavba
- Delež (DELEZ5) 1/1                                   parcela, prodana v celotnem deležu

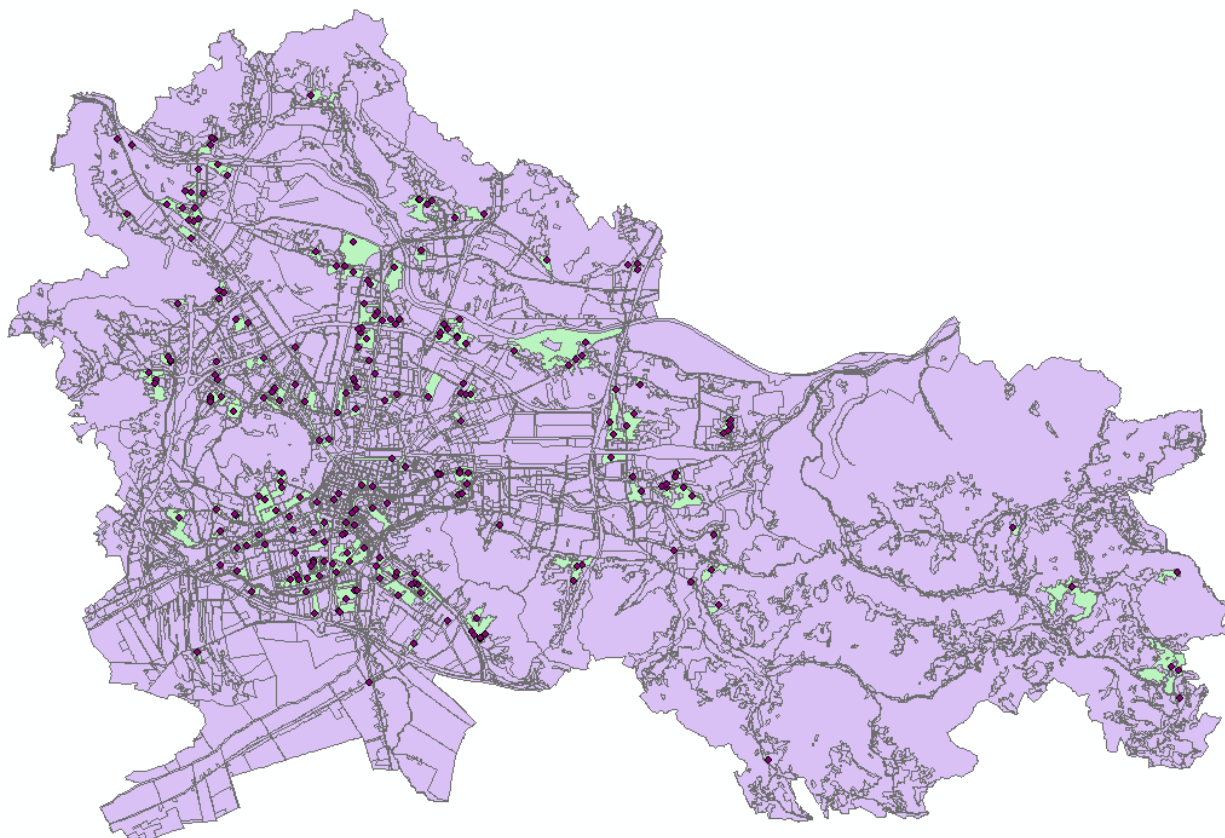
Nekaj transakcij je bilo zapisanih večkrat, pri takih, podvojenih vpisih, smo ohranili samo enega.

V primerih, ko stavba stoji na več parcelah, smo si pomagali z Javnim informacijskim sistemom prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana (naslov <https://urbanizem.ljubljana.si/>) in/ali s portalom Prostorna svetovnem spletu (e-prostor.gov.si), saj omogočata iskanje nepremičnin po ulicah in hišnih številkah ali katastrskih občinah in parcelah.

V primerih, ko je bila poleg stavbe prodana še drvarnica ali garaža (namembnost stavbe 351), smo predpostavili, da vrednost takega objekta ne vpliva na vrednost hiše z zemljiščem. Z upoštevanjem zgoraj omenjenih pogojev in predpostavk smo pridobili vzorec prečiščenih transakcij enostanovanjskih hiš. Izbrane transakcije so v prilogi B.

#### 4.2.1 Enote urejanja prostora s transakcijami

Na podlagi transakcij prodanih enostanovanjskih hiš in lokacij posameznih EUP smo s prostorsko analizo dveh slojev (točkovnega s transakcijami in poligonskega z enotami urejanja prostora) v programu ArcMap izbrali samo tiste EUP, v katerih so se nahajale transakcije (označene s točkami). Takih EUP je bilo 189 in so prikazane v prilogi C ter na spodnji sliki.



Slika 3: Enote urejanja prostora v MOL s transakcijami

Atributne podatke smo za nadaljnjo obdelavo iz programa ArcMap uvozili v program Microsoft Excel. Najprej smo glede na oznako podrobnejše namenske rabe prostora (PNRP\_OZN) izločili tiste enote urejanja prostora, katerih podrobnejša namenska raba ni spadala pod območja stanovanj, torej SSce, SSscv, SSse, SSsv, SB in SK. Druge oznake, definirane v 9. členu odloka OPN MOL ID, ki so se pojavljale, so bile CD – območja centralnih dejavnosti, CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, IG – gospodarske cone, K1 – najboljše kmetijska zemljišča, K2 – druga kmetijska zemljišča, PC – površine cest, SK – površine podeželskega naselja, ZD – zelene površine, ZK - pokopališče, ZP - parki in ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport. Z upoštevanjem te omejitve je za nadaljnjo obravnavo ostalo 142 enot urejanja prostora.

Za vsako enoto urejanja prostora je določena namenska raba in prostorski izvedbeni pogoji, lahko pa tudi dopustna izraba prostora, zato smo v nadaljevanju za vsako območje poiskali te pogoje in omejitve, pri čemer smo si pomagali z Javnim informacijskim sistemom prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana (naslov <https://urbanizem.ljubljana.si/>).



Ker nas je zanimalo, kakšen je vpliv meril in pogojev prostorskega načrtovanja na uspešnost gradnje na primeru gradnje enostanovanjskih hiš, smo izbrali območja pretežno eno- in dvostanovanjskih površin (SSce) in območja splošnih eno- in dvostanovanjskih površin (SSse).

Srečali smo se z naslednjimi tremi kombinacijami prostorskih izvedbenih pogojev kot omejitvev pri izrabi nezazidanih stavbnih zemljišč za enostanovanjsko gradnjo:

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| 1. faktor izrabe (FI)   | / - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji |
| faktor zazidanosti (FZ) | 40 %   |
| višina                  | do 11 m  |
| 2. faktor izrabe (FI)   | / - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji |
| faktor zazidanosti (FZ) | vrstna in verižna hiša 50 %, atrijska 60 %           |
| višina                  | vrstna in verižna do 11m, atrijska do 7m             |
| 3. faktor izrabe (FI)   | / - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji |
| faktor zazidanosti (FZ) | vrstna in verižna hiša 50 %, atrijska 60 %           |
| višina                  | do P + Po  |

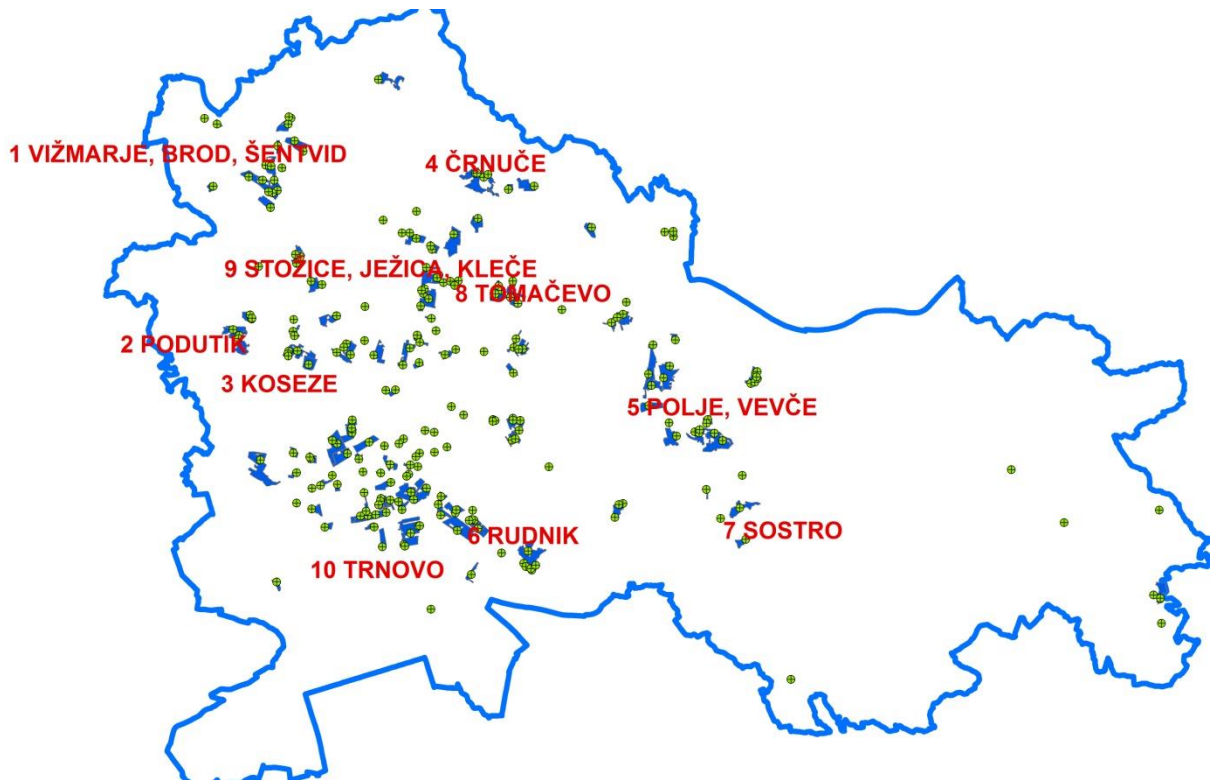
Izmed preostalih enot urejanja prostora smo jih izbrali 60 in jih razdelili v 10 območij, ki so vsebovala EUP z različnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji glede izrabe nezazidanih stavbnih zemljišč, namenjenih za gradnjo enostanovanjskih hiš. Predpostavili smo, da je znotraj posameznih območij vpliv lokacije na prodajne cene enostanovanjskih hiš minimalen.

1. Vižmarje, Brod, Šentvid
2. Podutik
3. Koseze
4. Črnuče
5. Polje, Vevče
6. Rudnik
7. Sostro
8. Tomačevo
9. Stožice, Ježica, Kleče
10. Trnovo

S pomočjo programa ArcMap smo za vsako prodano enostanovanjsko hišo določili, v kateri enoti urejanja prostora se nahaja. Ko smo določili ta podatek, smo lahko glede na oznako enote urejanja prostora (EUP\_OZN) vsaki enostanovanjski hiši določili prostorske izvedbene pogoje.

Na sliki 4 zelene pike predstavljajo opravljene transakcije, modre barve pa so EUP, v katerih so transakcije, ki smo jih izbrali za analizo in so v enem izmed 10 območij. Zunanji rob predstavlja MOL.

Izbranih 10 območij s podatki o izvedenih transakcijah ter pripadajočimi enotami urejanja prostora z določenimi prostorskimi izvedbenimi pogoji je predstavljenih s preglednicami in slikami v prilogi D.



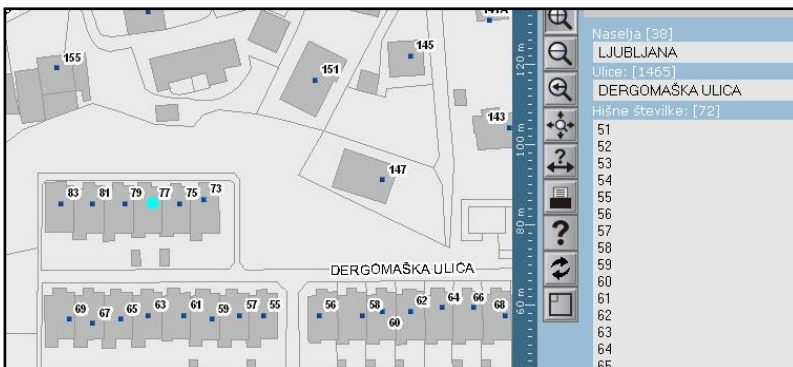
Slika 4: Izbrana območja, EUP in transakcije

V naslednjem koraku smo s pomočjo portala Prostor, ki omogoča javni vpogled v podatke o nepremičninah, z naprednim iskanjem tako, da smo vpisali ali naslov ali šifro katastrske občine in številko stavbe, preverili in določili površine stavbnih zemljišč in neto tlorisno površino stavb ter starost stavb in leto obnove fasade in/ali strehe.

Nekatere transakcije smo naknadno izključili iz obravnave, saj se je izkazalo, da namenska raba, določena za EUP, in dejanska raba zemljišč ali stavb, preverjena z registrom nepremičnin, nista enaki, ali da transakcija ni ustrezna zaradi kakšnih drugih razlogov. Spodaj sta prikazana dva primera neustreznih transakcij.

#### 1. Primer: Dergomaška ulica 77, Ljubljana

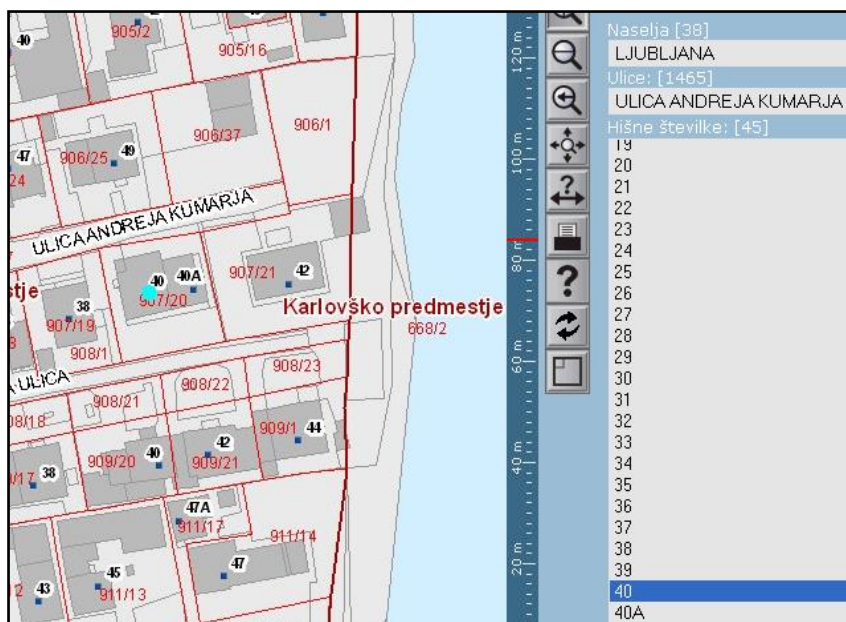
Stavba je označena kot samostoječa, čeprav je vrstna.



Slika 5: Prvi primer neustrezne transakcije

## 2. Primer: Ulica Andreja Kumarja 40, Ljubljana

Stavbe ne moremo vključiti v našo analizo, saj ima prizidek in je tako dejanska neto tlorisna površina objekta večja, kot prikazujejo podatki v registru nepremičnin.



Slika 6: Drugi primer neustrezne transakcije

Končno število transakcij, ki smo jih uporabili v nadaljnjih izračunih, je bilo 83. Razdelili smo jih v tri skupine enostanovanjskih hiš glede na tip hiše; v prvi smo združili samostojne, v drugi dvojčke, vrstne in verižne, v tretji pa atrijske hiše.

Preglednica 9: Število transakcij po območjih in skupinah glede na tip hiše

	območje	samostojna	dvojček, vrstna, verižna	atrijska
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	11	1	2
2	<b>PODUTIK</b>	2	3	1
3	<b>KOSEZE</b>	4	3	/
4	<b>ČRNUČE</b>	6	/	/
5	<b>POLJE, VEVČE</b>	9	/	/
6	<b>RUDNIK</b>	8	9	/
7	<b>SOSTRO</b>	4	/	/
8	<b>TOMAČEVO</b>	3	2	/
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	5	4	/
10	<b>TRNOVO</b>	6	/	/

Z Excelovim orodjem za izračun opisne statistike smo za vsako območje in vsako skupino glede na tip hiše izračunali povprečje in mediano površine stavbnih zemljišč, neto ter bruto tlorisne površine hiš in prodajnih cen, saj bomo te vrednosti potrebovali v nadaljevanju diplomskega dela pri oceni tržne vrednosti stroškov enostanovanjskih hiš. Odločili smo se, da bomo uporabili povprečne vrednosti, saj je glavna prednost mediane pred aritmetično sredino ta, da osamelci oziroma podatki, ki ekstremno izstopajo od ostalih, manj vplivajo na njeno vrednost. Mi pa smo jih z dvema omejitvama (največja in najmanjša površina zemljišča ter največja in najmanjša prodajna cena na enoto NSZ) že izločili. Omenjene vrednosti so zapisane v preglednicah 3, 4, 5 in 6.

Preglednica 10: Povprečna površina stavbnih zemljišč v m<sup>2</sup>

	območje	samostoječa	dvojček, vrstna, verižna	atrijska
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	544,3	172,0	472,0
2	<b>PODUTIK</b>	572,5	218,7	306,0
3	<b>KOSEZE</b>	346,5	255,0	/
4	<b>ČRNUČE</b>	485,8	/	/
5	<b>POLJE, VEVČE</b>	405,2	/	/
6	<b>RUDNIK</b>	560,8	229,7	/
7	<b>SOSTRO</b>	600,0	/	/
8	<b>TOMAČEVO</b>	308,0	261,5	/
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	434,2	274,3	/
10	<b>TRNOVO</b>	427,7	/	/

Preglednica 11: Povprečna neto tlorisna površina enostanovanjske hiše v m<sup>2</sup>

	območje	samostoječa	dvojček, vrstna, verižna	atrijska
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	210,3	180,6	325,9
2	<b>PODUTIK</b>	275,9	163,8	300,0
3	<b>KOSEZE</b>	197,5	207,6	/
4	<b>ČRNUČE</b>	233,3	/	/
5	<b>POLJE, VEVČE</b>	125,5	/	/
6	<b>RUDNIK</b>	157,7	137,5	/
7	<b>SOSTRO</b>	210,7	/	/
8	<b>TOMAČEVO</b>	226,2	139,0	/
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	134,3	141,4	/
10	<b>TRNOVO</b>	154,0	/	/

Preglednica 12: Povprečna prodajna cena enostanovanjske hiše v €

	območje	samostoječa	dvojček, vrstna, verižna	atrijska
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	250.581,82 €	145.000,00 €	230.000,00 €
2	<b>PODUTIK</b>	320.000,00 €	338.333,33 €	420.000,00 €
3	<b>KOSEZE</b>	281.259,75 €	339.000,00 €	/
4	<b>ČRNUČE</b>	263.750,00 €	/	/
5	<b>POLJE, VEVČE</b>	145.322,22 €	/	/
6	<b>RUDNIK</b>	209.250,00 €	255.785,89 €	/
7	<b>SOSTRO</b>	233.750,00 €	/	/
8	<b>TOMAČEVO</b>	246.666,67 €	70.000,00 €	/
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	281.000,00 €	235.000,00 €	/
10	<b>TRNOVO</b>	221.210,00 €	/	/

Preglednica 13: Povprečna prodajna cena enostanovanjske hiše na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine enostanovanjske hiše

	območje	samostoječa	dvojček, vrstna, verižna	atrijska
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	1.467,54 €	802,88 €	838,79 €
2	<b>PODUTIK</b>	1.160,24 €	2.079,58 €	1.400,00 €
3	<b>KOSEZE</b>	1.657,55 €	1.589,01 €	/
4	<b>ČRNUČE</b>	1.266,83 €	/	/
5	<b>POLJE, VEVČE</b>	1.197,11 €	/	/
6	<b>RUDNIK</b>	1.499,25 €	1.979,17 €	/
7	<b>SOSTRO</b>	1.124,00 €	/	/
8	<b>TOMAČEVO</b>	1.090,93 €	626,76 €	/
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	2.710,36 €	1.698,96 €	/
10	<b>TRNOVO</b>	1.868,26 €	/	/

Na podlagi rezultatov, prikazanih v preglednicah 10 in 11, smo v nadaljevanju ocenili stroške izgradnje značilne enostanovanjske hiše kot vsoto povprečne prodajne cene NSZ, komunalnega prispevka in nadomestitvenih stroškov za izgradnjo nove stavbe za posamezno obravnavano območje.

## 5 OCENA STROŠKOV IZGRADNJE ENOSTANOVANJSKE HIŠE

Ocena stroškov izgradnje enostanovanjske hiše je enaka vsoti ocene vrednosti NSZ, pripadajočega komunalnega prispevka in nadomestitvenih stroškov za novo stavbo.

### 5.1 OCENA VREDNOSTI NEZAZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Povprečno prodajno ceno nezazidanega stavbnega zemljišča za določen tip enostanovanjske hiše na izbranem posameznem območju smo izračunali tako, da smo povprečno površino stavbnega zemljišča v m<sup>2</sup>, ki je prikazana v preglednici 3, pomnožili z ocenjeno vrednostjo NSZ na enoto površine, ki znaša 175,00 €/m<sup>2</sup>. To vrednost, ki predstavlja povprečno prodajno ceno kvadratnega metra nezazidanega stavbnega zemljišča v MOL in smo jo dobili z analizo podatkov o prodanih nezazidanih stavbnih zemljiščih iz ETN, smo uporabili v vseh izračunih prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč ne glede na njihovo lokacijo, saj zemljišč nismo mogli prostorsko opredeliti.

1. Območje - Vižmarje, Brod, Šentvid	
<b>samostoječe hiše</b>	544,3 m <sup>2</sup> * 175,00 €/m <sup>2</sup> = 95.247,73€
<b>dvojčki, vrstne, verižne hiše</b>	172,0 m <sup>2</sup> * 175,00 €/m <sup>2</sup> = 30.100,00 €
<b>atrijske hiše</b>	472,0 m <sup>2</sup> * 175,00 €/m <sup>2</sup> = 82.600,00 €
2. Območje – Podutik	
<b>samostoječe hiše</b>	572,5 m <sup>2</sup> * 175,00 €/m <sup>2</sup> = 100.187,50 €
<b>dvojčki, vrstne, verižne hiše</b>	218,7 m <sup>2</sup> * 175,00 €/m <sup>2</sup> = 38.266,67 €
<b>atrijske hiše</b>	306,0 m <sup>2</sup> * 175,00 €/m <sup>2</sup> = 53.550,00 €
3. Območje – Koseze	
<b>samostoječe hiše</b>	346,5 m <sup>2</sup> * 175,00€/m <sup>2</sup> = 60.637,50 €
<b>dvojčki, vrstne, verižne hiše</b>	255,0 m <sup>2</sup> * 175,00€/m <sup>2</sup> = 44.625,00 €
4. Območje – Črnuče	
<b>samostoječe hiše</b>	485,8 m <sup>2</sup> * 175,00 €/m <sup>2</sup> = 85.020,83 €
5. Območje – Polje, Vevče	
<b>samostoječe hiše</b>	405,2m <sup>2</sup> * 175,00 €/m <sup>2</sup> = 70.913,89 €
6. Območje – Rudnik	
<b>samostoječe hiše</b>	560,8 m <sup>2</sup> * 175,00 €/m <sup>2</sup> = 98.131,25 €
<b>dvojčki, vrstne, verižne hiše</b>	229,7 m <sup>2</sup> * 175,00 €/m <sup>2</sup> = 40.191,67 €
7. Območje – Sostro	
<b>samostoječe hiše</b>	600,0 m <sup>2</sup> * 175,00 €/m <sup>2</sup> = 105.000,00 €
8. Območje – Tomačevo	
<b>samostoječe hiše</b>	308,0 m <sup>2</sup> * 175,00 €/m <sup>2</sup> = 53.900,00 €
<b>dvojčki, vrstne, verižne hiše</b>	261,5 m <sup>2</sup> * 175,00 €/m <sup>2</sup> = 45.762,50 €
9. Območje – Stožice, Ježica, Kleče	
<b>samostoječe hiše</b>	434,2 m <sup>2</sup> * 175,00 €/m <sup>2</sup> = 75.985,00 €
<b>dvojčki, vrstne, verižne hiše</b>	274,3 m <sup>2</sup> * 175,00 €/m <sup>2</sup> = 47.993,75 €
10. Območje – Trnovo	
<b>samostoječe hiše</b>	427,7 m <sup>2</sup> * 175,00 €/m <sup>2</sup> = 74.841,67 €

## 5.2 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača Mestni občini Ljubljana. (Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje MOL, UL RS. Št. 27/2011)

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe.

Glede na 46. člen OPN MOL je oznaka obveznosti priključevanja za celo Ljubljano 6, kar pomeni, da je obvezna priključitev na

- javni vodovodni sistem,
- javni kanalizacijski sistem,
- distribucijsko plinovodno omrežje, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije (če plinovodno omrežje še ni zgrajeno, je dopustna začasna oskrba stavbe z utekočinjenim naftnim plinom) in
- elektroenergetsko omrežje.

### 14. člen: Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka

(1) Razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine (Dt) na vseh obračunskih območjih in za vse vrste komunalne opreme je **0,3:0,7**.

(2) Faktor dejavnosti (K(dejavnost)) za vse objekte, ki imajo FI manjši od 1,00, je 1,0.

(3) Faktor dejavnosti za vse objekte, ki imajo FI enak ali večji od 1,00 in manjši od 2,00, se izračuna po formuli:

$$K(\text{dejavnost}) = (0,2 * FI) + 0,9$$

(4) Faktor dejavnosti za vse objekte, ki imajo FI enak ali večji od 2,00, je 1,3.

(5) Ne glede na ostala določila tega člena je faktor dejavnosti **0,7** za:

- enostanovanjske stavbe (CC-SI 11100), dvostanovanjske stavbe (CC-SI 11210), industrijske stavbe (CC-SI 12510) in nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI 1271),
- objekte, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,
- dele stavb iz tretjega odstavka 12. člena tega odloka, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

### 15. člen: Izračun komunalnega prispevka

(1) Komunalni prispevek se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov za vsako posamezno komunalno opremo, na katero lahko zavezanec priključi svoj objekt ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.

(2) Komunalni prispevek za vsako posamezno komunalno opremo se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov po posameznih obračunskih območjih te vrste komunalne opreme, v katerih se nahaja objekt.

(3) Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

$$KP(ij) = (A(\text{parcela}) * Cp(ij) * Dp) + (K(\text{dejavnost}) * A(\text{tlorisna}) * Ct(ij) * Dt)$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP(ij) ... znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

A(parcela) ... površina parcele,

Cp(ij) ... obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,

Dp ... delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,

K(dejavnost) ... faktor dejavnosti,

A(tlorisna) ... neto tlorisna površina objekta,

Ct(ij) ... obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,

Dt ... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,  
i ... posamezna vrsta komunalne opreme,  
j ... posamezno obračunsko območje.

Kot vir podatkov za izračun komunalnega prispevka smo uporabili izračune preglednice 10 (povprečna površina stavbnega zemljišča v m<sup>2</sup>) in preglednice 11 (povprečna neto tlorisna površina enostanovanjske hiše v m<sup>2</sup>).

Z upoštevanjem 14. člena Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje MOL smo za razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine (Dt) izbrali 0,3:0,7. Faktor dejavnosti za enostanovanjske stavbe znaša 0,7.

Vrednosti za obračunske stroške Cp in Ct, ki predstavljajo seštevek primarne in sekundarne komunalne opreme, smo odčitali iz 9. člena istega odloka.

Komunalni prispevek smo izračunali za vsako območje in posamezen tip enostanovanjske hiše posebej, zaradi obsežnosti izračunov pa je prikazan le postopek izračuna za samostojno enostanovanjsko hišo na 1. območju – Vižmarje, Brod, Šentvid. Izračuni za ostala območja so analogni prvemu primeru in prikazani v prilogi E, končni rezultati pa so v preglednici 15.

Preglednica 14: Izračun komunalnega prispevka za samostojno enostanovanjsko hišo na 1. območju – Vižmarje, Brod, Šentvid

<b>CESTE</b>	
parcela	544,3 m <sup>2</sup>
Cp	33,71
Dp	0,3
dejavnost	0,7
NTP	210,3 m <sup>2</sup>
Ct	39,7
Dt	0,7
<b>KP</b>	<b>9.594,31 €</b>

<b>VODA</b>	
parcela	544,3 m <sup>2</sup>
Cp	6,36
Dp	0,3
dejavnost	0,7
NTP	210,3 m <sup>2</sup>
Ct	7,47
Dt	0,7
<b>KP</b>	<b>1.808,07 €</b>

<b>KANALIZACIJA</b>	
parcela	544,3 m <sup>2</sup>
Cp	12,42
Dp	0,3
dejavnost	0,7
NTP	210,3 m <sup>2</sup>
Ct	13,87
Dt	0,7
<b>KP</b>	<b>3.456,91 €</b>

<b>PLIN</b>	
parcela	544,3 m <sup>2</sup>
Cp	6,92
Dp	0,3
dejavnost	0,7
NTP	210,3 m <sup>2</sup>
Ct	7,78
Dt	0,7
<b>KP</b>	<b>1.931,44 €</b>

<b>ODPADKI</b>	
parcela	544,3 m <sup>2</sup>
Cp	0,45
Dp	0,3
dejavnost	0,7
NTP	210,3 m <sup>2</sup>
Ct	0,49
Dt	0,7
<b>KP</b>	<b>123,96 €</b>

<b>JAVNE POVRŠINE</b>	
parcela	544,3 m <sup>2</sup>
Cp	4,47
Dp	0,3
dejavnost	0,7
NTP	210,3 m <sup>2</sup>
Ct	5,08
Dt	0,7
<b>KP</b>	<b>1.253,24 €</b>

<b>KP</b>	<b>18.167,93 €</b>
-----------	--------------------

$$KP(\text{ceste}) = 544,3 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 210,3 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = \mathbf{9.594,31 \text{ €}}$$

$$KP(\text{voda}) = 544,3 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 210,3 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = \mathbf{1.808,07 \text{ €}}$$

$$KP(\text{kanalizacija}) = 544,3 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 210,3 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = \mathbf{3.456,91 \text{ €}}$$

$$KP(\text{plin}) = 544,3 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 210,3 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = \mathbf{1.931,44 \text{ €}}$$

$$KP(\text{odpadki}) = 544,3 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 210,3 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = \mathbf{124,96 \text{ €}}$$

$$KP(\text{javne površine}) = 544,3 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 210,3 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = \mathbf{1.253,24 \text{ €}}$$

$$\mathbf{KP} = 9.594,3 \text{ €} + 1.808,1 \text{ €} + 3.456,9 \text{ €} + 1.931,4 \text{ €} + 124,0 \text{ €} + 1.253,2 \text{ €} = \mathbf{18.167,93 \text{ €}}$$



Preglednica 15: Višina komunalnega prispevka za posamezna območja

	območje	samosstoječa	dvojček, vrstna, verižna	atrijska
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	18.167,93 €	9.902,50 €	20.987,81 €
2	<b>PODUTIK</b>	21.105,54 €	10.190,74 €	16.840,82 €
3	<b>KOSEZE</b>	13.887,11 €	12.489,71 €	/
4	<b>ČRNUČE</b>	17.880,44 €	/	/
5	<b>POLJE, VEVČE</b>	12.393,78 €	/	/
6	<b>RUDNIK</b>	16.570,71 €	9.443,55 €	/
7	<b>SOSTRO</b>	19.260,74 €	/	/
8	<b>TOMAČEVO</b>	14.189,45 €	10.111,57 €	/
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	13.274,28 €	10.446,03 €	/
10	<b>TRNOVO</b>	13.868,53 €	/	/

### 5.3 OCENA NADOMESTITVENIH STROŠKOV ZA NOVE STAVBE

PEG je gradbeni portal oziroma celovit informacijski sistem, namenjen strokovnjakom in samostojnim graditeljem, ki med drugim vsebuje tudi obsežno zbirko cenovno ovrednotenih, že zgrajenih objektov (projektantske cene investicij). Na portalu je s pokalkulacijami v % ovrednotena vrednost investicije (v nadaljevanju GOI dela) za različne tipe objektov ter določene vrednosti projektov za konkreten objekt.

Zanimala nas je ocena investicije oziroma kolikšen strošek bi predstavljala izgradnja nove enostanovanjske hiše oz. značilne nadomestne nepremičnine brez komunalnega prispevka in vrednosti zemljišča na posameznem območju. Komunalno opremljanje v projektantskih ocenah investicij ni zajeto, zato smo komunalni prispevek izračunali posebej. Prav tako ni zajeta vrednost zemljišča.

Glede na tip stavbe, bruto tlorisno površino in število etaž (»način, tip« etažiranja, npr. K+P+1N+M), smo poiskali primerljiv, že zgrajen objekt, ki je že bil cenovno ovrednoten, mu spremenili bruto tlorisno površino (preglednica 9), program pa je nato izračunal, kolikšen je strošek GOI del pri izgradnji objekta. GOI dela obsegajo gradbene, obrtniške in instalacijske dejavnosti ter so podrobneje razčlenjena v preglednici 16 na primeru samostoječe hiše v prvem območju – Vižmarje, Brod, Šentvid.

Program glede na vneseno bruto etažno površino (v nadaljevanju BEP) izračuna tudi pripadajočo neto tlorisno površino predpostavljenega objekta.

V preglednici 17 so izbrani investicijski projekti, ki najbolj ustrezajo obravnavanim enostanovanjskim hišam, dvojčkom, vrstnim in verižnim ter atrijskim hišam na obravnavanih območjih. Glede na vneseno BEP je izračunana NTP in vrednost nadomestitvenih stroškov za novo stavbo.

V nadaljevanju najprej prikazujemo primer izbora primerljive nepremičnine in razčlenitev GOI del za primer **samosstoječe hiše** na območju **1 – Vižmarje, Brod, Šentvid** (Gradbeni portal PEG, 2013). Velja poudariti, da smo izračun opravili z upoštevanjem najvišjih dopustnih vrednosti PIP iz OPN.

Preglednica 16: Nadomestitveni stroški za novo stavbo (Gradbeni portal PEG, 2013)

<b>Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M, 250m<sup>2</sup>), V.S.</b>			
<b>Kratek opis objekta:</b> Enodružinska stanovanjska hiša kot samostoječa stavba s poševno streho/delno izkoriščena mansarda, K+P+1N+M (delno), 250m <sup>2</sup> stanovanjske površine, višji cenovni razred			
<b>Ocena površin in prostornin:</b>			
Neto tlorisna površina	573	m <sup>2</sup>	
Bruto tlorisna površina	653,1	m <sup>2</sup>	
Bruto prostornina	2090	m <sup>3</sup>	
<b>GOI (300+400-470)</b>	<b>100,0</b>	<b>%</b>	<b>495.174,97 €</b>
Vrednost GOI za m <sup>2</sup> neto površine			864,30 €
Vrednost GOI za m <sup>2</sup> bruto pozidane površine			758,16 €
<b>100 ZEMLJIŠČE - PARCELA</b>	<b>0,0</b>	<b>%</b>	<b>0,00 €</b>
<b>200 PRIPRAVA IN UREDITEV ZEMLJIŠČA</b>	<b>0,0</b>	<b>%</b>	<b>0,00 €</b>
310 Gradbena jama	1,4	%	6.932,45 €
320 Temeljenje in plošče nad tlemi	2,2	%	10.893,85 €
330 Zunanje stene	26,6	%	131.716,54 €
340 Notranje stene	17,2	%	85.170,10 €
350 Stropi	16,7	%	82.694,22 €
360 Streha	5,3	%	26.244,27 €
370 Vgrajeni, fiksno pritrjeni konstrukcijski elementi	2,0	%	9.903,50 €
390 Ostala dela pri gradbeni konstrukciji	2,0	%	9.903,50 €
<b>300 GRADBENA KONSTRUKCIJA</b>	<b>73,4</b>	<b>%</b>	<b>363.458,43 €</b>
410 Kanalizacija, vodovod in plinovod	8,3	%	41.099,52 €
420 Ogrevalne naprave	12,6	%	62.392,05 €
430 Prezračevalne instalacije in klimatizacija	0,0	%	0,00 €
440 Elektroinstalacije	5,7	%	28.224,97 €
450 Telekomunikacijske in informacijske naprave	0,0	%	0,00 €
460 Transportne naprave	0,0	%	0,00 €
470* Posebna namenska oprema in naprave	1,1	%	5.446,92 €
480 Centralno nadzorni sistemi	0,0	%	0,00 €
490 Ostala dela pri instalacijskih delih	0,0	%	0,00 €
<b>400 INSTALACIJE</b>	<b>27,7</b>	<b>%</b>	<b>137.163,47 €</b>
<b>500 ZUNANJA UREDITEV</b>	<b>9,5</b>	<b>%</b>	<b>47.041,62 €</b>
<b>600 OPREMA IN UMETNINE</b>	<b>1,9</b>	<b>%</b>	<b>9.408,32 €</b>
710 Vrednost načrtov arhitekture	2,2	%	11.038,04 €
720 Vrednost načrtov gradbenih konstrukcij	1,2	%	5.978,94 €
730 Vrednost načrtov strojnih instalacij	0,6	%	2.989,47 €
740 Vrednost načrtov električnih instalacij	0,6	%	2.989,47 €
750 Vrednost ostalih načrtov, elaboratov, ...	4,3	%	21.292,52 €
790 Upravljanje in vodenje projekta, stroški financiranja proj	8,3	%	40.881,65 €
<b>700 DODATNI GRADBENI STROŠKI</b>	<b>17,2</b>	<b>%</b>	<b>85.170,10 €</b>
<b>VSE SKUPAJ 300 do 700</b>	<b>129,7</b>	<b>%</b>	<b>642.241,94 €</b>
(vse cene so brez DDV)			758,16 €
			495.174,97 €

Na ta način smo izračunali vse nadomestitvene stroške, ki jih prikazujemo v nadaljevanju.

Preglednica 17: Izbrani investicijski projekti za primerljive enostanovanjske hiše z nadomestitvenimi stroški

	samostoječe		naziv objekta	BEP v m <sup>2</sup>	NTP v m <sup>2</sup>	nadomestitveni stroški za novo stavbo
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	239,0	210,3	219.866,32 €
2	<b>PODUTIK</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	313,6	275,9	288.792,67 €
3	<b>KOSEZE</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	224,5	197,5	205.906,56 €
4	<b>ČRNUČE</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	265,2	233,3	244.295,92 €
5	<b>POLJE, VEVČE</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	142,6	125,5	130.872,81 €
6	<b>RUDNIK</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	179,3	157,7	165.772,23 €
7	<b>SOSTRO</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	239,5	210,7	221.087,80 €
8	<b>TOMAČEVO</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	257,1	226,2	236.967,04 €
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	152,6	134,3	140.644,65 €
10	<b>TRNOVO</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	175,1	154,0	161.584,30 €
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	dvojček, vrstna ali verižna hiša	Vrstna enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	205,3	180,6	226.672,89 €
2	<b>PODUTIK</b>	dvojček, vrstna ali verižna hiša	Vrstna enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	186,2	163,8	205.996,65 €
3	<b>KOSEZE</b>	dvojček, vrstna ali verižna hiša	Vrstna enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	236,0	207,6	260.367,51 €
6	<b>RUDNIK</b>	dvojček, vrstna ali verižna hiša	Vrstna enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	156,3	137,5	172.302,03 €
8	<b>TOMAČEVO</b>	dvojček, vrstna ali verižna hiša	Vrstna enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	157,9	139,0	174.216,50 €
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	dvojček, vrstna ali verižna hiša	Vrstna enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	160,7	141,4	177.088,20 €
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	atrijska hiša	Vrstna enodružinska stanovanjska hiša (K+P+M), S.S.	370,4	325,9	307.735,39 €
2	<b>PODUTIK</b>	atrijska hiša	Vrstna enodružinska stanovanjska hiša (K+P+M), S.S.	341,0	300,0	283.693,56 €

**5.4 OCENA STROŠKOV IZGRADNJE NOVE ZNAČILNE ENOSTANOVANJSKE HIŠE**

Preglednica 18: Ocena stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše

	območje	naziv objekta	ocena vrednosti NSZ	komunalni prispevek	nadomestitveni stroški izgradnje nove stavbe	ocena stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	samostoječa hiša	95.247,73 €	18.167,93 €	219.866,32 €	<b>333.281,98 €</b>
2	<b>PODUTIK</b>	samostoječa hiša	100.187,50 €	21.105,54 €	288.792,67 €	<b>410.085,71 €</b>
3	<b>KOSEZE</b>	samostoječa hiša	60.637,50 €	13.887,11 €	205.906,56 €	<b>280.431,17 €</b>
4	<b>ČRNUČE</b>	samostoječa hiša	85.020,83 €	17.880,44 €	244.295,92 €	<b>347.197,20 €</b>
5	<b>POLJE, VEVČE</b>	samostoječa hiša	70.913,89 €	12.393,78 €	130.872,81 €	<b>214.180,48 €</b>
6	<b>RUDNIK</b>	samostoječa hiša	98.131,25 €	16.570,71 €	165.772,23 €	<b>280.474,19 €</b>
7	<b>SOSTRO</b>	samostoječa hiša	105.000,00 €	19.260,74 €	221.087,80 €	<b>345.348,54 €</b>
8	<b>TOMAČEVO</b>	samostoječa hiša	53.900,00 €	14.189,45 €	236.967,04 €	<b>305.056,49 €</b>
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	samostoječa hiša	75.985,00 €	13.274,28 €	140.644,65 €	<b>229.903,93 €</b>
10	<b>TRNOVO</b>	samostoječa hiša	74.841,67 €	13.868,53 €	161.584,30 €	<b>250.294,49 €</b>
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	đvojček, vrstna, verizna hiša	30.100,00 €	9.902,50 €	226.672,89 €	<b>266.675,39 €</b>
2	<b>PODUTIK</b>	đvojček, vrstna, verizna hiša	38.266,67 €	10.190,74 €	205.996,65 €	<b>254.454,05 €</b>
3	<b>KOSEZE</b>	đvojček, vrstna, verizna hiša	44.625,00 €	12.489,71 €	260.367,51 €	<b>317.482,22 €</b>
6	<b>RUDNIK</b>	đvojček, vrstna, verizna hiša	40.191,67 €	9.443,55 €	172.302,03 €	<b>221.937,25 €</b>
8	<b>TOMAČEVO</b>	đvojček, vrstna, verizna hiša	45.762,50 €	10.111,57 €	174.216,50 €	<b>230.090,57 €</b>
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	đvojček, vrstna, verizna hiša	47.993,75 €	10.446,03 €	177.088,20 €	<b>235.527,98 €</b>
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	atrijska hiša	82.600,00 €	20.987,81 €	307.735,39 €	<b>411.323,20 €</b>
2	<b>PODUTIK</b>	atrijska hiša	53.550,00 €	16.840,82 €	283.693,56 €	<b>354.084,38 €</b>

V zgornji preglednici smo kot vsoto ocene povprečne prodajne cene NSZ, pripadajočega komunalnega prispevka in nadomestitvenih stroškov za izgradnjo nove stavbe dobili oceno stroškov izgradnje posameznega tipa enostanovanjske hiše na obravnavanih območjih.

V nadaljevanju bomo te stroške primerjali z ocenami tržnih vrednosti enostanovanjskih hiš na podlagi povprečnih prodajnih cen enostanovanjskih hiš iz ETN.

## 6 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NOVE ENOSTANOVANJSKE HIŠE

Vzorec obravnavanih prodanih enostanovanjskih hiš iz ETN zajema predvsem starejše hiše, med katerimi ni novogradenj. Ker želimo primerjati povprečne prodajne cene enostanovanjskih hiš v MOL iz evidence ETN z oceno stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše, moramo oceniti vpliv starosti enostanovanjskih hiš na njihovo tržno vrednost.

### 6.1 VPLIV STAROSTI ENOSTANOVANJSKIH HIŠ NA PRODAJNO CENO

Za ekonomsko življenjsko dobo enostanovanjske hiše smo predpostavili obdobje 70 let na podlagi podatka (Ross, Brachmann, 1997): 60-80 let za stanovanjske hiše v lahki in masivni gradnji kot npr. hiše v naseljih, delavnice, blagovnice.

Dejansko starost enostanovanjske hiše smo ocenili na podlagi njene kronološke starosti (leta izgradnje) in upoštevanja izvedbenih prenovitvenih del (obnova, adaptacija): 31. člen Uredbe o metodologiji za ocenjevanje škode (UL RS, št. 67/2003): Če so v stavbi obnovljeni tlaki, inštalacije, zamenjana okna, fasada ali podobna dela, se dejanska starost stavbe lahko zmanjša do 20 odstotkov.

Za enostanovanjsko hišo, ki ni bila obnovljena, smo za dejansko starost vzeli njeno kronološko starost. Kronološko starost smo v vseh primerih dobili tako, da smo od leta 2012 odšteli leto izgradnje določene enostanovanjske hiše.

Pri enostanovanjskih hišah, ki so bile obnovljene, smo glede na leto obnove strehe ali fasade ocenili, ali bomo zmanjšali njihovo kronološko starost za 20 odstotkov, ali ne. Za obnove, ki so bile izvedene pred več kot 20 leti, smo predpostavili, da na dejansko starost enostanovanjske hiše ne vplivajo. Za take hiše smo za dejansko starost vzeli kar njihove kronološke starosti.

Za nadaljnje izračune smo uporabili podatke o povprečni dejanski starosti prodanih enostanovanjskih hiš po posameznih območjih. Predpostavili smo, da imajo zelo stare enostanovanjske hiše (starejše od 70 let) pri izračunu povprečja dejanskih starosti prevelik vpliv, zato smo jih izločili. Takih enostanovanjskih hiš je bilo med našimi transakcijami 6.

Ker nas zanima, kolikšno tržno vrednost bi imela enostanovanjska hiša v letu 2012, izvedemo prilagoditev povprečnih prodajnih cen enostanovanjskih hiš na leto 2012.

Vpliv dejanske starosti na prodajno ceno enostanovanjske hiše lahko opišemo s povprečno geometrijsko stopnjo rasti (koeficient  $q$  predstavlja povprečno geometrijsko stopnjo rasti in ga uporabljamo za prikazovanje dinamike pojavov).

$$q = \sqrt[n]{\frac{C_n \left[\frac{\text{€}}{\text{m}^2}\right]}{C_0 \left[\frac{\text{€}}{\text{m}^2}\right]}}$$

- $q$ ... povprečna geometrijska stopnja rasti
- $n$ ... časovno obdobje
- $C_n$ ... cena kvadratnega metra NTP v času  $n$
- $C_0$ ... cena kvadratnega metra NTP v času 0

Vpliv starosti na prodajno ceno bomo določili na primeru dveh transakcij v območju Podutika, ki sta podrobneje predstavljeni v preglednici 19.

Preglednica 19: Izbrani transakciji za račun koeficienta vpliva starosti

območje	datum sklenitve pogodbe	prodajna cena	površina parcele v m <sup>2</sup>	cena m <sup>2</sup> površine parcele	cena m <sup>2</sup> NTP	ulica	NTP v m <sup>2</sup>	leto izgradnje	kronološka starost	dejanska starost stavbe	tip hiše
2	14.12.2011	330.000,0 €	479	688,9 €	1.206,58 €	ULICA MARIJE HVALIČEVE 12	273,5	2001	11	11	samostoječa
2	18.11.2011	310.000,0 €	666	465,5 €	1.113,91 €	ULICA MARIJE HVALIČEVE 5	278,3	1971	41	41	samostoječa

Pri teh dveh transakcijah lahko predpostavimo, da na prodajno ceno ne vplivata tip gradnje (obe hiši sta samostoječi) in lokacija (obravnavani enostanovanjski hiši sta v isti ulici), podobni pa sta tudi površini stavbnih zemljišč ter neto tlorisni površini, torej trdimo, da je razlika v prodajni ceni samo posledica starosti hiš.

Geometrijska stopnja rasti je torej:

$$q = \sqrt[30]{\frac{\frac{1206,58\text{€}}{\text{m}^2}}{\frac{1113,91\text{€}}{\text{m}^2}}} = 1,00267$$

V zgornji enačbi časovno obdobje predstavlja razliko med dejanskima starostma obeh hiš. Vrednost koeficienta  $q$  nam pove, da se z nižanjem starosti enostanovanjskih hiš cena na enoto viša.

Oceno povprečne tržne vrednosti kvadratnega metra NTP nove enostanovanjske hiše smo izračunali po naslednji enačbi:

$$C = C_p * q^t$$

$C$ ... ocena povprečne tržne vrednosti kvadratnega metra NTP nove enostanovanjske hiše

$C_p$ ... povprečna prodajna cena kvadratnega metra NTP enostanovanjske hiše

$t$ ... povprečna dejanska starost enostanovanjske hiše

Ocena tržne vrednosti nove enostanovanjske hiše je enaka produktu ocene povprečne tržne vrednosti kvadratnega metra NTP in povprečja NTP enostanovanjske hiše glede na območje in tip stavbe:

$$O_{tv} = C * NTP$$

$O_{tv}$ ... ocena tržne vrednosti nove enostanovanjske hiše

$NTP$ ... povprečna NTP stavbe za posamezno območje in tip enostanovanjske hiše

Prikazan je primer izračuna ocene tržne vrednosti nove samostoječe enostanovanjske hiše v prvem območju – Vižmarje, Brod, Šentvid. Vrednosti za  $C_p$  odčitamo iz preglednice 13, vrednosti za NTP pa iz preglednice 11. Rezultati za ostala območja so prikazani v preglednicah 21 in 22. Izračun je analogen primeru za območje 1.

Primer:

$$C = 1467,54\text{€} * 1,00267^{53} = 1.689,60\text{€}$$

$$O_{tv} = \frac{1.689,60\text{€}}{\text{m}^2} * 210,3\text{m}^2 = 355.245,24\text{€}$$

Preglednica 20: Povprečna starost stavb po območjih glede na tip objekta

		samostoječa	dvojček, vrstna, verižna	atrijska
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	53	1	35
2	<b>PODUTIK</b>	26	20	19
3	<b>KOSEZE</b>	19	32	/
4	<b>ČRNUČE</b>	34	/	/
5	<b>POLJE, VEVČE</b>	47	/	/
6	<b>RUDNIK</b>	44	25	/
7	<b>SOSTRO</b>	16	/	/
8	<b>TOMAČEVO</b>	17	35	/
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	44	43	/
10	<b>TRNOVO</b>	53	/	/

Preglednica 21: Ocena tržne vrednosti kvadratnega metra NTP nove enostanovanjske hiše (C)

		samostoječa	dvojček, vrstna, verižna	atrijska
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	1.689,60 €	805,02 €	921,50 €
2	<b>PODUTIK</b>	1.243,45 €	2.193,38 €	1.472,68 €
3	<b>KOSEZE</b>	1.741,75 €	1.731,33 €	/
4	<b>ČRNUČE</b>	1.385,21 €	/	/
5	<b>POLJE, VEVČE</b>	1.356,78 €	/	/
6	<b>RUDNIK</b>	1.687,16 €	2.113,22 €	/
7	<b>SOSTRO</b>	1.173,72 €	/	/
8	<b>TOMAČEVO</b>	1.142,48 €	687,64 €	/
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	3.051,00 €	1.905,16 €	/
10	<b>TRNOVO</b>	2.149,66 €	/	/

Preglednica 22: Ocena tržne vrednosti nove enostanovanjske hiše (Otv)

		samostoječa	dvojček, vrstna, verižna	atrijska
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	355.245,24 €	145.386,79 €	300.298,44 €
2	<b>PODUTIK</b>	343.068,83 €	359.276,44 €	441.805,48 €
3	<b>KOSEZE</b>	344.038,52 €	359.480,83 €	/
4	<b>ČRNUČE</b>	323.181,22 €	/	/
5	<b>POLJE, VEVČE</b>	170.230,66 €	/	/
6	<b>RUDNIK</b>	266.085,60 €	290.520,68 €	/
7	<b>SOSTRO</b>	247.338,16 €	/	/
8	<b>TOMAČEVO</b>	258.433,24 €	95.547,92 €	/
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	409.687,68 €	269.342,39 €	/
10	<b>TRNOVO</b>	331.136,76 €	/	/

V nadaljevanju bomo vrednosti v preglednici 22 primerjali s stroški izgradnje enostanovanjskih hiš.

## 7 USPEŠNOST NEPREMIČNINSKIH PROJEKTOV

Nepremičninski projekt bo uspešen, če bomo s prodajo objekta pokrili stroške, ki so nastali z njegovo izdelavo ter poleg tega ustvarili dobiček, ki predstavlja razliko med prodajno ceno objekta in stroški projekta.

### 7.1 PRIMERJAVA OCENE STROŠKOV IZGRADNJE NOVE ZNAČILNE ENOSTANOVANJSKE HIŠE S POVPREČNIMI PRODAJNIMI CENAMI ENOSTANOVANJSKIH HIŠ V MOL

Oceno stroškov izgradnje nove značilne enostanovanjske hiše dobimo kot vsoto nadomestitvenih stroškov za izgradnjo nove stavbe, ki ima značilnosti povprečne prodane enostanovanjske hiše iz ETN, povprečne cene NSZ in pripadajočega komunalnega prispevka.

Ker ugotavljamo vpliv PIP na uspešnost nepremičninskega projekta, smo v tem delu izračunali FZ za enostanovanjske hiše, ki so bile prodane v MOL v 2011, tako, da smo glede na povprečno NTP enostanovanjskih hiš iz preglednice 11 izračunali njej pripadajočo BEP. Pri projektantskih cenah investicij je za razmerje med NTP in BEP določen faktor 1,1367. Število nadstropij je določeno glede na izbran investicijski projekt.

Nato smo, glede na določeno število nadstropij in povprečne površine stavbnih zemljišč (preglednica 10), izračunali FZ za posamezna območja in tip stavbe.

$$Fz = \frac{\frac{BEP}{\text{št.nadstropij}}}{\text{povpr.površina stavbnega zemljišča}}$$

Iz preglednice 24 je razvidno, da so faktorji zazidanosti za obravnavane enostanovanjske hiše v MOL v vseh primerih manjši od največjih dovoljenih. Največja razlika med dejanskim FZ in največjim dovoljenim FZ (FZmax) je pri tipu vrstnih, verižnih enostanovanjskih hiš ter dvojčkov na območju Tomačevega ter Stožic, Ježice in Kleč, kjer izračunani FZ znaša 20%, FZmax pa 50%; kar pomeni, da bi lahko enake hiše NTP zgradili na več kot pol manjših stavbnih zemljiščih.

V nadaljevanju smo s pomočjo programa PEG za povprečne NTP prodanih enostanovanjskih hiš izračunali nadomestitvene stroške za izgradnjo nove enostanovanjske hiše, ki ima značilnosti povprečne prodane enostanovanjske hiše iz ETN. Rezultati so v preglednici 23.

Uspešnost posameznih nepremičninskih projektov je prikazana v preglednici 23 in 24 kot absolutna razlika med oceno stroškov nove značilne enostanovanjske hiše in oceno tržne vrednosti nove enostanovanjske hiše, ki smo jih z upoštevanjem prilagoditev cen na leto 2012 izračunali iz povprečnih prodajnih cen enostanovanjskih hiš iz evidence ETN.

Vpliv PIP na uspešnost nepremičninskega projekta smo ugotavljali s primerjavo razlike med oceno stroškov izgradnje značilne enostanovanjske hiše in oceno tržne vrednosti enostanovanjskih hiš (v tabeli so te vrednosti označene z izrazom absolutna razlika) in razliko med dejanskim FZ in FZmax.

Iz preglednice 26 vidimo, da so odstopanja med stroški izgradnje in tržno vrednostjo značilne samostojne enostanovanjske hiše ter razlike med dejanskim FZ in FZmax pri samostojnih hišah zelo velike. Nepremičninski projekt bi bil na območju 9 (Stožice, Ježica, Kleče) uspešen (ocenjen dobiček pri prodaji bi znašal 179.783,75€), na območju 6 (Rudnik) pa neuspešen (14.388,59€ izgube), čeprav se faktorja zazidanosti razlikujeta le za 1%. Iz teh podatkov torej ne moremo sklepati, ali PIP vplivajo na uspešnost nepremičninskih projektov, ali ne.



Podobno lahko ugotovimo tudi za primer dvojčkov ter vrstnih in verižnih hiš. Čeprav sta FZ na območjih 8 in 9 enaka, se je nepremičninski projekt v Tomačevem izkazal za neuspešnega s 134.542,65€ izgube, na območju Stožic, Ježice in Kleč pa za uspešnega s 33.814,41 € dobička.

Nasprotno pa se izkaže pri gradnji atrijskih hiš. Na območju Podutika, kjer je FZ zelo blizu največjemu dovoljenemu (FZmax), saj odstopa le za 4%, bi se nepremičninski projekt izkazal kot uspešen z 87.721,10 € dobička, na območju Vižmarij, Broda in Šentvida, kjer povprečni FZ za to območje odstopa od največjega dovoljenega za 21%, pa kot neuspešen s 111.024,76€ izgube. V tem primeru lahko sklepamo, da faktor zazidanosti pozitivno vpliva na uspešnost nepremičninskega projekta.

Potencialni zaslužek bi nam prinesla gradnja na območju Kosez ter območja Stožic, Ježice in Kleč, saj so se tam nepremičninski projekti izkazali za uspešne za primer samostoječih, vrstnih in verižnih hiš ter dvojčkov. Nasprotno pa v Tomačevem gradnja ne bi bila ekonomsko upravičena za noben obravnavan tip enostanovanjske hiše. Sklepamo lahko, da na območjih Kosez, Stožic, Ježice in Kleč uspešnost nepremičninskega projekta zagotavlja lokacija enostanovanjske hiše.

Na območju Vižmarij, Broda in Šentvida bi bili uspešen samo nepremičninski projekt gradnje samostoječe hiše, saj sta se gradnji vrstnih, verižnih hiš ter dvojčkov izkazali za neuspešni, na območju Podutika pa bi se tak tip gradnje edini izkazal za neuspešnega, zato lahko ugotovimo, da so na različnih območjih uspešni različni tipi gradnje. Sklepamo lahko, da je na območjih Vižmarij, Broda, Šentvida in Podutika uspešnost nepremičninskega projekta odvisna od tipa gradnje enostanovanjske hiše in PIP.

Glede na trenutne razmere na nepremičninskem trgu, ko je prodaja enostanovanjskih hiš slaba, cene pa padajo, bi pričakovali, da bodo ocene stroškov izgradnje nove značilne enostanovanjske hiše višje od ocen tržnih vrednosti, ki smo jih dobili iz ETN, saj so stroški izgradnje nove stavbe zelo visoki. V našem primeru pa tega ne moremo potrditi, saj pride do zelo velikih odstopanj. Kot najbolj uspešen nepremičninski projekt se je izkazala gradnja samostoječe enostanovanjske hiše na območju Stožic, Ježice in Kleč, kjer ocenjena tržna vrednost enostanovanjske hiše za 78% presega oceno stroškov izgradnje samostoječe enostanovanjske hiše. Za najbolj neuspešen nepremičninski projekt se je izkazala gradnja vrstne enostanovanjske hiše na območju Tomačevega z -58% absolutne razlike med oceno tržne vrednosti in stroški izgradnje značilne enostanovanjske hiše.

Preglednica 23: Ocena stroškov izgradnje nove značilne enostanovanjske hiše in primerjava z Otv

	območje	naziv objekta	ocena vrednosti NSZ	komunalni prispevek	nadomestilveni stroški izgradnje nove stavbe	ocena stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše	Otv=ocena tržne vrednosti nove enostanovanjske hiše	absolutna razlika	absolutna razlika v odstotkih
1	<b>VIZMARJE, BROAD,</b> <b>ŠENTVID</b>	samostoječa hiša	95.247,73 €	18.167,93 €	219.866,32 €	333.281,98 €	355.245,24 €	- 21.963,26 €	7%
2	<b>PODUTIK</b>	samostoječa hiša	100.187,50 €	21.105,54 €	288.792,67 €	410.085,71 €	343.068,83 €	67.016,88 €	-16%
3	<b>KOSEZE</b>	samostoječa hiša	60.637,50 €	13.887,11 €	205.906,56 €	280.431,17 €	344.038,52 €	- 63.607,36 €	23%
4	<b>ČRNUČE</b>	samostoječa hiša	85.020,83 €	17.880,44 €	244.295,92 €	347.197,20 €	323.181,22 €	24.015,98 €	-7%
5	<b>POLJE, VEVČE</b>	samostoječa hiša	70.913,89 €	12.393,78 €	130.872,81 €	214.180,48 €	170.230,66 €	43.949,82 €	-21%
6	<b>RUDNIK</b>	samostoječa hiša	98.131,25 €	16.570,71 €	165.772,23 €	280.474,19 €	266.085,60 €	14.388,59 €	-5%
7	<b>SOSTRO</b>	samostoječa hiša	105.000,00 €	19.260,74 €	221.087,80 €	345.348,54 €	247.338,16 €	98.010,38 €	-28%
8	<b>TOMAČEVO</b>	samostoječa hiša	53.900,00 €	14.189,45 €	236.967,04 €	305.056,49 €	258.433,24 €	46.623,25 €	-15%
9	<b>STOZICE, JEZICA,</b> <b>KLEČE</b>	samostoječa hiša	75.985,00 €	13.274,28 €	140.644,65 €	229.903,93 €	409.687,68 €	- 179.783,75 €	78%
10	<b>TRNOVO</b>	samostoječa hiša	74.841,67 €	13.868,53 €	161.584,30 €	250.294,49 €	331.136,76 €	- 80.842,27 €	32%
1	<b>VIZMARJE, BROAD,</b> <b>ŠENTVID</b>	dvojček, vrstna, veržna hiša	30.100,00 €	9.902,50 €	226.672,89 €	266.675,39 €	145.386,79 €	121.288,60 €	-45%
2	<b>PODUTIK</b>	dvojček, vrstna, veržna hiša	38.266,67 €	10.190,74 €	205.996,65 €	254.454,05 €	359.276,44 €	- 104.822,38 €	41%
3	<b>KOSEZE</b>	dvojček, vrstna, veržna hiša	44.625,00 €	12.489,71 €	260.367,51 €	317.482,22 €	359.480,83 €	- 41.998,61 €	13%
6	<b>RUDNIK</b>	dvojček, vrstna, veržna hiša	40.191,67 €	9.443,55 €	172.302,03 €	221.937,25 €	290.520,68 €	- 68.583,43 €	31%
8	<b>TOMAČEVO</b>	dvojček, vrstna, veržna hiša	45.762,50 €	10.111,57 €	174.216,50 €	230.090,57 €	95.547,92 €	134.542,65 €	-58%
9	<b>STOZICE, JEZICA,</b> <b>KLEČE</b>	dvojček, vrstna, veržna hiša	47.993,75 €	10.446,03 €	177.088,20 €	235.527,98 €	269.342,39 €	- 33.814,41 €	14%
1	<b>VIZMARJE, BROAD,</b> <b>ŠENTVID</b>	atrijska hiša	82.600,00 €	20.987,81 €	307.735,39 €	411.323,20 €	300.298,44 €	111.024,76 €	-27%
2	<b>PODUTIK</b>	atrijska hiša	53.550,00 €	16.840,82 €	283.693,56 €	354.084,38 €	441.805,48 €	- 87.721,10 €	25%

Preglednica 24: Uspešnost nepremičninskih projektov

	območje	naziv objekta	absolutna razlika	absolutna razlika v odstotkih	vsota BEP iz PEG	število nadstropij	povprečna površina gradbene parcele v m <sup>2</sup>	FZ	FZmax	razlika Fzmax-FZ
1	VIZMARJE, BROD, ŠENTVID	samostoječa hiša	- 21.963,3 €	7%	239,0	3	544,3	15%	40%	25%
2	PODUTIK	samostoječa hiša	67.016,9 €	-16%	313,6	3	572,5	18%	40%	22%
3	KOSEZE	samostoječa hiša	- 63.607,4 €	23%	224,5	3	346,5	22%	40%	18%
4	ČRNUČE	samostoječa hiša	24.016,0 €	-7%	265,2	3	485,8	18%	40%	22%
5	POLJE, VEVČE	samostoječa hiša	43.949,8 €	-21%	142,6	3	405,2	12%	40%	28%
6	RUDNIK	samostoječa hiša	14.388,6 €	-5%	179,3	3	560,8	11%	40%	29%
7	SOSTRO	samostoječa hiša	98.010,4 €	-28%	239,5	3	600,0	13%	40%	27%
8	TOMAČEVO	samostoječa hiša	46.623,3 €	-15%	257,1	3	308,0	28%	40%	12%
9	STOŽICE, JEŽICA, KLEČE	samostoječa hiša	- 179.783,8 €	78%	152,6	3	434,2	12%	40%	28%
10	TRNOVO	samostoječa hiša	- 80.842,3 €	32%	175,1	3	427,7	14%	40%	26%
1	VIZMARJE, BROD, ŠENTVID	dvojček, vrstna, verižna hiša	121.288,6 €	-45%	205,3	3	172,0	40%	50%	10%
2	PODUTIK	dvojček, vrstna, verižna hiša	- 104.822,4 €	41%	186,2	3	218,7	28%	50%	22%
3	KOSEZE	dvojček, vrstna, verižna hiša	- 41.998,6 €	13%	236,0	3	255,0	31%	50%	19%
6	RUDNIK	dvojček, vrstna, verižna hiša	- 68.583,4 €	31%	156,3	3	229,7	23%	50%	27%
8	TOMAČEVO	dvojček, vrstna, verižna hiša	134.542,7 €	-58%	157,9	3	261,5	20%	50%	30%
9	STOŽICE, JEŽICA, KLEČE	dvojček, vrstna, verižna hiša	- 33.814,4 €	14%	160,7	3	274,3	20%	50%	30%
1	VIZMARJE, BROD, ŠENTVID	atrijska hiša	111.024,8 €	-27%	370,4	2	472,0	39%	60%	21%
2	PODUTIK	atrijska hiša	- 87.721,1 €	25%	341,0	2	306,0	56%	60%	4%

## 7.2 STROŠKI IZGRADNJE NOVE ENOSTANOVANJSKE HIŠE PRI DOPUSTNIH VREDNOSTIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Ugotovili smo, da so dejanski faktorji zazidanosti obravnavanih enostanovanjskih hiš občutno manjši od največjih dovoljenih. V nadaljevanju zato ugotavljamo, kako veliko NTP ima lahko pri dani površini stavbnega zemljišča enostanovanjska hiša in kakšni so stroški izgradnje nove enostanovanjske hiše pri največjem dopustnem FZ.

V nadaljevanju smo izračunali maksimalno dovoljeno vsoto bruto etažnih površin tako, da smo povprečne površine stavbnih zemljišč v posamezni EUP pomnožili s faktorjem zazidanosti in maksimalnim številom etaž, ki sta pogojena s PIP, ki veljajo za posamezne EUP. Predpostavili smo, da največja dovoljena višina stavbe 11m pomeni, da ima stavba lahko tri, največja dovoljena višina 7m pa, da ima lahko stavba dve nadstropji. Tudi klet je etaža, vendar jo v skladu z OPN MOL pri tem izračunu ne upoštevamo, ker je v skladu s pogoji tega odloka gradnja kleti dopustna pri vseh zahtevnih in manj zahtevnih objektih.

Prikazan je primer izračuna največje dovoljene vsote bruto etažnih površin enostanovanjskih hiš za območje 1: Vižmarje, Brod, Šentvid. Rezultati za ostala območja so v preglednici 25. Izračun je analogen primeru za območje 1.

Preglednica 25: Vhodni podatki za izračun vsote bruto etažnih površin enostanovanjskih hiš ter rezultat

	samostoječa	dvojček, vrstna, verižna	atrijska
<b>Faktor zazidljivosti</b>	40%	50%	60%
<b>Višina stavb</b>	do 11m	do 11m	do 7m
<b>Število nadstropij</b>	3	3	2
<b>Povprečna površina gradbene parcele</b>	544,3 m <sup>2</sup>	172,0 m <sup>2</sup>	472,0 m <sup>2</sup>
<b>BEP enostanovanjske hiše</b>	653,1 m <sup>2</sup>	258,0 m <sup>2</sup>	566,4 m <sup>2</sup>

$$\text{BEP (samostoječa)} = 0,4 * 3 * 544,3 \text{ m}^2 = 653,1 \text{ m}^2$$

$$\text{BEP (dvojček, vrstna, verižna)} = 0,5 * 3 * 172,0 \text{ m}^2 = 258,0 \text{ m}^2$$

$$\text{BEP (atrijska)} = 0,6 * 2 * 472,0 \text{ m}^2 = 566,4 \text{ m}^2$$

Preglednica 26: BEP v m<sup>2</sup> po območjih glede na tip enostanovanjske hiše

	območje	samostoječa	dvojček, vrstna, verižna	atrijska
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	653,1	258,0	566,4
2	<b>PODUTIK</b>	687,0	328,0	367,2
3	<b>KOSEZE</b>	415,8	382,5	/
4	<b>ČRNUČE</b>	583,0	/	/
5	<b>POLJE, VEVČE</b>	486,3	/	/
6	<b>RUDNIK</b>	672,9	344,5	/
7	<b>SOSTRO</b>	720,0	/	/
8	<b>TOMAČEVO</b>	369,6	392,3	/
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	521,0	411,4	/
10	<b>TRNOVO</b>	513,2	/	/

Izračuni v zgornji preglednici predstavljajo največje vrednosti bruto etažnih površin, ki bi jih smeli doseči pri gradnji takih enostanovanjskih hiš.

V spodnji preglednici so izračunani nadomestitveni stroški za stavbe za posamezne tipe enostanovanjskih hiš po območjih glede na največjo BEP iz preglednice 26, ki jo lahko dosežemo z upoštevanjem največjih vrednosti omejitev PIP. NTP smo določili z razmerjem med NTP in BEP, ki pri projektantskih ocenah investicij znaša 1,1367.

Preglednica 27: Izbrani investicijski projekti za enostanovanjske hiše z FZmax z nadomestitvenimi stroški

	samostoječe	tip objekta	naziv objekta	BEP v m2	NTP v m2	nadomestitveni stroški za novo stavbo pri Fzmax
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	653,1	573	642.241,94 €
2	<b>PODUTIK</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	687,0	603	675.550,13 €
3	<b>KOSEZE</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	415,8	365	408.870,08 €
4	<b>ČRNUČE</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	583,0	511	573.283,44 €
5	<b>POLJE, VEVČE</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	486,3	427	478.162,31 €
6	<b>RUDNIK</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	672,9	590	661.685,13 €
7	<b>SOSTRO</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	720,0	632	708.000,13 €
8	<b>TOMAČEVO</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	369,6	324	363.440,07 €
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	521,0	457	512.356,10 €
10	<b>TRNOVO</b>	samostoječa hiša	Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	513,2	450	504.646,76 €
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	dvojček, vrstna ali verižna hiša	Vrstna enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	258,0	226	283.869,25 €
2	<b>PODUTIK</b>	dvojček, vrstna ali verižna hiša	Vrstna enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	328,0	288	360.888,04 €
3	<b>KOSEZE</b>	dvojček, vrstna ali verižna hiša	Vrstna enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	382,5	336	420.852,66 €
6	<b>RUDNIK</b>	dvojček, vrstna ali verižna hiša	Vrstna enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	344,5	302	379.042,46 €
8	<b>TOMAČEVO</b>	dvojček, vrstna ali verižna hiša	Vrstna enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	392,3	344	431.580,28 €
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	dvojček, vrstna ali verižna hiša	Vrstna enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M), V.S.	411,4	361	452.622,91 €
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	atrijska hiša	Vrstna enodružinska stanovanjska hiša (K+P+M), S.S.	566,4	497	469.561,75 €
2	<b>PODUTIK</b>	atrijska hiša	Vrstna enodružinska stanovanjska hiša (K+P+M), S.S.	367,2	322	304.419,27 €

Glede na NTP iz preglednice 27 in povprečno površino stavbnih zemljišč iz preglednice 10 smo določili velikost pripadajočega komunalnega prispevka, ki smo ga prišteli oceni vrednosti NSZ in nadomestitvenim stroškom iz preglednice 27 ter tako dobili oceno stroškov izgradnje enostanovanjske hiše pri upoštevanju največjih vrednosti PIP.

Preglednica 28: Ocena stroškov izgradnje enostanovanjske hiše pri FZmax

	območje	naziv objekta	ocena vrednosti NSZ	kommunalni prispevek pri Fzmax	nadomestilveni stroški za novo stavbo pri Fzmax	stroški izgradnje enostanovanjske hiše pri Fzmax
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	samostoječa hiša	95.247,73 €	31.390,40 €	642.241,94 €	<b>768.880,07 €</b>
2	<b>PODUTIK</b>	samostoječa hiša	100.187,50 €	33.028,69 €	675.550,13 €	<b>808.766,32 €</b>
3	<b>KOSEZE</b>	samostoječa hiša	60.637,50 €	19.991,76 €	408.870,08 €	<b>489.499,33 €</b>
4	<b>ČRNUČE</b>	samostoječa hiša	85.020,83 €	28.002,61 €	573.283,44 €	<b>686.306,89 €</b>
5	<b>POLJE, VEVČE</b>	samostoječa hiša	70.913,89 €	23.385,00 €	478.162,31 €	<b>572.461,21 €</b>
6	<b>RUDNIK</b>	samostoječa hiša	98.131,25 €	32.328,06 €	661.685,13 €	<b>792.144,44 €</b>
7	<b>SOSTRO</b>	samostoječa hiša	105.000,00 €	34.616,50 €	708.000,13 €	<b>847.616,63 €</b>
8	<b>TOMAČEVO</b>	samostoječa hiša	53.900,00 €	17.754,25 €	363.440,07 €	<b>435.094,32 €</b>
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	samostoječa hiša	75.985,00 €	25.037,78 €	512.356,10 €	<b>613.378,88 €</b>
10	<b>TRNOVO</b>	samostoječa hiša	74.841,67 €	24.656,53 €	504.646,76 €	<b>604.144,96 €</b>
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	dvojček, vrstna, veržna hiša	30.100,00 €	11.557,38 €	283.869,25 €	<b>325.526,62 €</b>
2	<b>PODUTIK</b>	dvojček, vrstna, veržna hiša	38.266,67 €	14.717,96 €	360.888,04 €	<b>413.872,67 €</b>
3	<b>KOSEZE</b>	dvojček, vrstna, veržna hiša	44.625,00 €	17.168,81 €	420.852,66 €	<b>482.646,48 €</b>
6	<b>RUDNIK</b>	dvojček, vrstna, veržna hiša	40.191,67 €	15.440,57 €	379.042,46 €	<b>434.674,70 €</b>
8	<b>TOMAČEVO</b>	dvojček, vrstna, veržna hiša	45.762,50 €	17.585,87 €	431.580,28 €	<b>494.928,65 €</b>
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	dvojček, vrstna, veržna hiša	47.993,75 €	18.451,60 €	452.622,91 €	<b>519.068,26 €</b>
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	atrijska hiša	82.600,00 €	27.225,32 €	469.561,75 €	<b>579.387,08 €</b>
2	<b>PODUTIK</b>	atrijska hiša	53.550,00 €	17.642,75 €	304.419,27 €	<b>375.612,02 €</b>

Glede na podatke o prodanih enostanovanjskih hišah v MOL v letu 2011 lahko ugotovimo, da takšnih enostanovanjskih hiš ni na trgu.

Gradnja tako velikih stanovanjskih hiš v splošnem ni racionalna in smotrna, saj za bivanje ne potrebujemo toliko prostora, poleg tega pa predstavlja investitorju še večjo finančno obremenitev.

V spodnjih treh preglednicah je izračunan indeks odstopanja povprečnih neto tlorisnih površin, ki smo jih za posamezne enostanovanjske hiše pridobili iz portala Prostor, od tistih, ki bi jih dobili, če bi gradili z dopustnimi vrednostmi PIP, ki so predpisani za posamezne enote urejanja prostora.

Preglednica 29: Indeks odstopanja dejanskih NTP od NTP pri FZmax za samostoječe hiše

	območje	NTP pri Fzmax		NTP pri dejanskem FZ	
		m2	indeks	m2	indeks
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	573	273	210	100
2	<b>PODUTIK</b>	603	219	276	100
3	<b>KOSEZE</b>	365	185	198	100
4	<b>ČRNUČE</b>	511	219	233	100
5	<b>POLJE, VEVČE</b>	427	340	125	100
6	<b>RUDNIK</b>	590	374	158	100
7	<b>SOSTRO</b>	632	300	211	100
8	<b>TOMAČEVO</b>	324	143	226	100
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	457	340	134	100
10	<b>TRNOVO</b>	450	292	154	100

Preglednica 30: Indeks odstopanja dejanskih NTP od NTP pri FZmax za dvojčke, vrstne in verižne hiše

	območje	NTP pri Fzmax		NTP pri dejanskem FZ	
		m2	indeks	m2	indeks
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	226	125	181	100
2	<b>PODUTIK</b>	288	176	164	100
3	<b>KOSEZE</b>	336	162	208	100
6	<b>RUDNIK</b>	302	220	137	100
8	<b>TOMAČEVO</b>	344	248	139	100
9	<b>STOŽICE, JEŽICA, KLEČE</b>	361	255	141	100

Preglednica 31: Indeks odstopanja dejanskih NTP od NTP pri FZmax za atrijske hiše

	območje	NTP pri Fzmax		NTP pri dejanskem FZ	
		m2	indeks	m2	indeks
1	<b>VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID</b>	497	153	326	100
2	<b>PODUTIK</b>	322	107	300	100

Iz preglednic je razvidno, da je razlika med indeksom NTP pri dejanskem FZ in indeksom NTP pri FZmax zelo velika. Povprečni indeks odstopanja je kar 229, če ne upoštevamo indeks odstopanja pri atrijski hiši v Podutiku (le 107), pa celo 237. Razvidno je, da z izjemo atrijske hiše v Podutiku nobena hiša ni bila zgrajena z najvišjimi vrednostmi FZ.

Predpostavljamo, da bi se enostanovanjske hiše, grajene pri najvišjih dopustnih vrednostih PIP, zaradi svoje velike NTP in s tem pogojenimi visokimi stroški izgradnje, težko prodale na trgu, saj glede na obravnavan vzorec prodanih enostanovanjskih hiš vidimo, da že obravnavane enostanovanjske hiše zadoščajo potrebam povprečne družine.

## 8 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Prostorski izvedbeni pogoji oz. njihove omejitve pri gradnji lahko vplivajo na uspešnost nepremičninskega oz. investicijskega projekta. Ta vpliv smo (glede na tip enostanovanjske hiše) analizirali na izbranih območjih v MOL, ki smo jih oblikovali v ta namen. Uspešnost nepremičninskih projektov smo ocenili s primerjavo prodajnih cen enostanovanjskih hiš iz ETN in ocenami stroškov izgradnje enostanovanjskih hiš.

Ugotovili smo:

- a) Prostorski izvedbeni pogoji v OPN MOL nimajo vpliva na gradnjo samostoječih hiš ter dvojčkov, vrstnih in verižnih hiš, pri atrijskih hišah pa faktor zazidanosti pozitivno vpliva na uspešnost nepremičninskega projekta.
- b) Ugotovili smo, da se v praksi gradnje enostanovanjskih hiš z najvišjimi dopustnimi vrednostmi iz prostorskih aktov oz. prostorskih izvedbenih pogojev ne izvajajo, saj so bile neto tlorisne površine enostanovanjskih hiš, pri katerih smo upoštevali največje vrednosti faktorja zazidanosti, v povprečju za 2,3 krat večje od povprečne neto tlorisne površine enostanovanjske hiše oz. za indeks 229. Faktorji zazidanosti za obravnavane enostanovanjske hiše v MOL so v vseh primerih manjši od največjih dovoljenih, kar pomeni, da bi značilne enostanovanjske hiše po posameznih območjih lahko zgradili celo na več kot pol manjših stavbnih zemljiščih.
- c) Če primerjamo ugotovitve dosedanjih analiz s tega področja ter naše ugotovitve, najdemo ujemanje v treh točkah:
  1. Omejitve iz prostorskih aktov vplivajo na dobičke pri investiranju (Dušič, 2008).
  2. Dobički so odvisni od značilnosti lokacije (Dušič, 2008). V diplomski nalogi se je izkazalo, da bi nam gradnja na območju Kosez ter Stožic, Ježice in Kleč v vseh primerih prinesla dobiček.
  3. Pomembna je ustrezna analiza, na podlagi katere bi lahko ugotovili, katere vrste stavb je smotrno graditi za trg na določenem zemljišču. To nam hkrati tudi pove, katera izmed variant postavitev stavb prinaša največji dobiček (Zajc, 2001). Na območju Vižmarij, Broda in Šentvida bi bili uspešni samo nepremičninski projekt gradnje samostoječe enostanovanjske hiše, na območju Podutika pa bi se tak tip gradnje edini izkazal za neuspešnega.

Smiselno bi bilo, da bi prostorski načrtovalci pri določanju prostorskih izvedbenih pogojev že v fazi priprave OPN analizirali razmere na nepremičninskem trgu in upoštevali značilnosti posameznih vrst nepremičnin.



## VIRI

Dulc, J., 2008. Razvoj nepremičninskega projekta za trg. Diplomski naloga, Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za gradbeništvo (samozaložba J. Dulc): 86 f.

Dušič, L., 2008. Vpliv omejitev prostorskega načrtovanja na uspešnost investiranja v nepremičnine. Diplomski naloga, Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za gradbeništvo (samozaložba L. Dušič): 86 f.

Evidenca trga nepremičnin (ETN). 2012.  
<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 29. 2. 2012.)

Gradbeni portal PEG. 2013.  
<http://www.peg-online.net/> (Pridobljeno 12. 5. 2013.)

Javni informacijski sistem prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana. 2012.  
<https://urbanizem.ljubljana.si/> (Pridobljeno 10. 4. 2012.)

Mestna občina Ljubljana. 2012.  
<http://sl.wikipedia.org> (Pridobljeno 10. 4. 2012.)

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, Uradni list Republike Slovenije, Št. 78 / 8. 10. 2010 / Stran 11441

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana, Uradni list RS. Št. 27/2011 / 13. 4. 2011/ Stran 3624

Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002, Statistični urad Republike Slovenije  
[www.stat.si/](http://www.stat.si/) (Pridobljeno 10. 4. 2012.)

Prostorski portal Prostor. 2012.  
<http://e-prostor.gov.si/> (Pridobljeno 12. 5. 2012.)

Rakar, A., Šubic Kovač, M., 2011. Urejanje prostora, učno gradivo, skripta, Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba A. Rakar, M. Šubic Kovač)

Register prostorskih enot. 2012.  
[www.stat.si/](http://www.stat.si/) (Pridobljeno 10. 4. 2012.)

Ross, F.W., Brachmann, R., Holzner, P., 1997. Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken Th. Oppermann Verlag, Hannover

Zajc, K., 2001. Analiza ekonomske upravičenosti gradnje različnih vrst stanovanjskih hiš na obravnavanem zemljišču v občini Dol pri Ljubljani. Diplomski naloga, Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za gradbeništvo (samozaložba K. Zajc): 188 f.

Zakon o prostorskem načrtovanju, UL RS št. 33/2007

Ta stran je namenoma prazna.

## **PRILOGE**

PRILOGA A: Izbrane transakcije nezazidanih stavbnih zemljišč, prodanih v letu 2011 v MOL

PRILOGA B: Izbrane transakcije enostanovanjskih hiš, prodanih v letu 2011 v MOL

PRILOGA C: EUP, ki imajo transakcije

PRILOGA D: Izbranih 10 območij s podatki o izvedenih transakcijah ter pripadajočimi enotami urejanja prostora z določenimi prostorskimi izvedbenimi pogoji

D.1: VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID

D.2: PODUTIK

D.3: KOSEZE

D.4: ČRNUČE

D.5: POLJE, VEVČE

D.6: RUDNIK

D.7: SOSTRO

D.8: TOMAČEVO

D.9: STOŽICE, JEŽICA, KLEČE

D.10: TRNOVO

PRILOGA E: Izračun komunalnega prispevka za posamezna območja

Ta stran je namenoma prazna.

PRILOGA A: IZBRANE TRANSAKCIJE NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ, PRODANIH V LETU 2011 V MOL

DATUM SKLENITVE POGODBE	POGODBENA CENA	PARCELA	POVRŠINA v m <sup>2</sup>	VRSTA ZEMLJIŠČA	UPS	DELEŽ	CENA NA m <sup>2</sup>
09.03.2011	9.000,0 €	487/5	203	334	339	1/1	44,3 €
09.12.2011	20.700,0 €	311/8	207	334	339	1/1	100,0 €
30.03.2011	17.000,0 €	83/60	230	334	339	1/1	73,9 €
04.04.2011	13.585,0 €	346/5	247	334	339	1/1	55,0 €
15.11.2011	11.550,0 €	2256/4	248	334	339	1/1	46,6 €
03.10.2011	50.034,0 €	941/14	252	334	339	1/1	198,5 €
30.08.2011	40.000,0 €	246/52	265	334	339	1/1	150,9 €
10.11.2011	39.900,0 €	1721/36	266	334	339	1/1	150,0 €
19.10.2011	27.500,0 €	235/1	288	334	339	1/1	95,5 €
14.03.2011	16.328,0 €	648/6	314	334	339	1/1	52,0 €
14.10.2011	139.000,0 €	25/18	324	334	342	1/1	429,0 €
03.10.2011	15.000,0 €	690	330	334	339	1/1	45,5 €
13.04.2011	205.000,0 €	10/119	343	334	339	1/1	597,7 €
27.05.2011	10.000,0 €	350/1	355	334	339	1/1	28,2 €
28.10.2011	76.900,0 €	149/4	366	334	339	1/1	210,1 €
17.01.2012	39.000,0 €	812/30	390	334	339	1/1	100,0 €
03.10.2011	77.831,0 €	941/7	392	334	342	1/1	198,5 €
15.11.2011	120.000,0 €	1211/2	400	334	339	1/1	300,0 €
06.09.2011	16.500,0 €	1822/8	401	334	339	1/1	41,1 €
11.10.2011	70.928,0 €	1707/40	403	334	342	1/1	176,0 €
30.09.2011	65.000,0 €	1277/3	406	334	342	1/1	160,1 €
19.04.2011	91.000,0 €	1441/11	406	334	341	1/1	224,1 €
06.05.2011	107.000,0 €	165/14	408	334	339	1/1	262,3 €
17.10.2011	60.000,0 €	1837/1	410	334	339	1/1	146,3 €
26.08.2011	83.000,0 €	178/4	413	334	339	1/1	201,0 €
01.12.2011	114.800,0 €	1707/230	425	334	339	1/1	270,1 €
23.11.2011	60.000,0 €	1762/2	429	334	339	1/1	139,9 €
12.09.2011	85.000,0 €	269	436	334	339	1/1	195,0 €
22.06.2011	130.000,0 €	1104/27	450	334	339	1/1	288,9 €
27.06.2011	122.220,0 €	94/3	453	334	339	1/1	269,8 €
27.06.2011	111.750,0 €	94/7	464	334	339	1/1	240,8 €
10.05.2011	15.570,0 €	1297/3	467	334	339	1/1	33,3 €
22.04.2011	150.000,0 €	1744/5	486	334	339	1/1	308,6 €
18.08.2011	145.000,0 €	2260/10	496	334	339	1/1	292,3 €
28.09.2011	20.000,0 €	1156/7	500	334	339	1/1	40,0 €
18.07.2011	90.000,0 €	285/7	504	334	339	1/1	178,6 €
12.10.2011	124.000,0 €	1395/8	510	334	339	1/1	243,1 €
30.05.2011	172.590,0 €	188/1	513	334	339	1/1	336,4 €
12.07.2011	80.000,0 €	498/5	529	334	339	1/1	151,2 €
28.11.2011	19.000,0 €	83/149	532	334	339	1/1	35,7 €
20.12.2011	220.700,0 €	509/3	539	334	339	1/1	409,5 €
02.11.2011	90.000,0 €	1422/1	543	334	339	1/1	165,7 €

Se nadaljuje...

... nadaljevanje preglednice

14.06.2011	194.250,0 €	165/16	555	334	339	1/1	350,0 €
24.11.2011	16.890,0 €	232/10	563	334	339	1/1	30,0 €
07.11.2011	100.000,0 €	349	569	334	339	1/1	175,7 €
26.08.2011	190.000,0 €	434/4	577	334	339	1/1	329,3 €
13.10.2011	42.000,0 €	587/7	583	334	339	1/1	72,0 €
14.04.2011	23.254,9 €	628/6	584	334	339	1/1	39,8 €
09.12.2011	102.000,0 €	311/9	600	334	339	1/1	170,0 €
20.04.2011	398.640,0 €	411/1	604	334	339	1/1	660,0 €
03.12.2011	95.000,0 €	813/2	607	334	339	1/1	156,5 €
22.11.2011	210.000,0 €	484/11	613	334	339	1/1	342,6 €
22.08.2011	48.000,0 €	2003/2	620	334	339	1/1	77,4 €
11.01.2012	40.000,0 €	201/167	627	334	339	1/1	63,8 €
06.01.2011	85.000,0 €	471/5	631	334	339	1/1	134,7 €
12.05.2011	132.000,0 €	601/2	634	334	339	1/1	208,2 €
14.02.2011	63.800,0 €	1928/2	638	334	339	1/1	100,0 €
23.02.2011	130.000,0 €	1396/2	643	334	339	1/1	202,2 €
18.07.2011	35.000,0 €	387/1	651	334	339	1/1	53,8 €
07.10.2011	85.000,0 €	308/5	684	334	339	1/1	124,3 €
17.11.2011	140.000,0 €	10/1	688	334	341	1/1	203,5 €
23.05.2011	70.000,0 €	996/5	710	334	339	1/1	98,6 €
14.12.2011	30.000,0 €	509/4	719	334	339	1/1	41,7 €
24.02.2011	50.000,0 €	1229/3	742	334	339	1/1	67,4 €
06.04.2011	41.557,0 €	1222/25	752	334	339	1/1	55,3 €
28.03.2011	32.000,0 €	2353/3	785	334	339	1/1	40,8 €
30.08.2011	214.000,0 €	535/5	790	334	339	1/1	270,9 €
23.11.2011	215.000,0 €	484/12	848	334	339	1/1	253,5 €
10.11.2011	184.000,0 €	713/3	928	334	339	1/1	198,3 €
03.10.2011	213.525,0 €	1042/66	949	334	339	1/1	225,0 €
14.10.2011	132.900,0 €	375/2	961	334	339	1/1	138,3 €
22.11.2011	200.000,0 €	966/2	970	334	339	1/1	206,2 €
21.01.2011	35.000,0 €	352/1	999	334	339	1/1	35,0 €
07.03.2011	40.000,0 €	2129	1005	334	339	1/1	39,8 €
10.05.2011	154.000,0 €	153/6	1011	334	339	1/1	152,3 €
25.10.2011	145.000,0 €	929/3	1088	334	339	1/1	133,3 €
25.08.2011	261.120,0 €	929/2	1088	334	339	1/1	240,0 €
29.11.2011	75.000,0 €	140	1210	334	339	1/1	62,0 €
10.12.2011	507.600,0 €	6/1	1231	334	339	1/1	412,3 €
30.09.2011	210.000,0 €	573/3	1244	334	339	1/1	168,8 €
20.05.2011	60.704,8 €	222/7	1250	334	339	1/1	48,6 €
11.08.2011	224.570,0 €	1423/1	1321	334	339	1/1	170,0 €
13.09.2011	265.000,0 €	977/3	1341	334	339	1/1	197,6 €
01.07.2011	330.000,0 €	1514/2	1378	334	339	1/1	239,5 €
21.04.2011	320.000,0 €	752/14	1414	334	339	1/1	226,3 €
11.02.2011	163.887,0 €	536/6	1471	334	339	1/1	111,4 €
21.04.2011	320.000,0 €	752/5	1478	334	339	1/1	216,5 €

PRILOGA B: IZBRANE TRANSAKCIJE ENOSTANOVANJSKIH HIŠ, PRODANIH V LETU 2011 V MOL

ID VRSTE POSLA	DATUM SKLENITVE	POGODBENA CENA	PARCELA	DELEZ	POVRSSINA	UPS	VRSTA ZEMLJISCA	SIFKO2	STST	ULICA	HST	HDD	NAMEMBNOST	ZAZIDANA POVRSSINA	NETO POVRSSINA	LETO IZGRADNJE	ID GRADBENA FAZA	NACIN GRADNJE	CENA4	DELEZS	PARCELA6
313	14.06.2011	147000						1770	740	AGROKOMBINATSKA CESTA	19	A	350		65.6					1/1	375/11
313	29.06.2011	221000						1740	595	ALEŠOVČEVA ULICA	18	B	350		164.9					1/1	497/1
313	18.11.2011	139750						1754	1191	ANDREJA BITANCA	8		350		4359.3					1/1	1765/4
313	14.07.2011	90000	1670	1/1	350	339	334	1770	2129	ANŽURJEVA ULICA	13		350		28					1/1	
313	15.05.2011	80000						1770	2184	AVGUSTINČEVA ULICA	29		350		25					1/1	2184/2
313	27.05.2011	637000	84/4	1/1	329		335	2679	96	BAJTOVA ULICA	8		350	106	266.3	1952				1/1	84/7
313	06.12.2011	71000						1733	1199	BIZOVSKA CESTA	11		350		146					1/1	516/8
313	01.06.2011	380000						1733	1809	BIZOVSKA CESTA	19	A	350		231.6					1/1	504/11
313	07.12.2011	145000						1753	3422	BOGNARJEVA POT	30	A	350		180.6		360			1/1	1627/22
313	13.12.2011	200000					1/1	1734	1261	BRATOV ČEBULJEV ULICA	10		350		69.6					1/1	12/19
313	06.09.2011	123000	1220		334	339		1776	46	BREZJE PRI LIPOGLAVU	20		350	78	129.1	1978		122000		1/1	1016/2
313	15.09.2011	23250						1738	1530	ČELOVSKA CESTA	275		350		691.3					1/1	241/18
313	21.06.2011	210000						1735	3434	ČELOVSKA CESTA	11		350		232.3					1/1	1133/12
313	17.01.2011	350000						2636	1059	CERKOVA ULICA	8		350		223.1	1966		350000		1/1	1269/1
313	21.04.2011	10000						1756	1018	CESTA 24. JUNIJA	23		350		17					1/1	974/236
313	31.08.2011	1300000						2679	47	CESTA 27. APRILA	49		350		286	1908				1/1	82/9
313	11.10.2011	227000						1754	700	CESTA ANDREJA BITENCA	14		350		206.6					1/1	957
313	14.05.2011	230000						1756	2151	CESTA CENETA ŠTUPARJA	155		350		204.9					1/1	588/25
313	03.06.2011	90000						1722	3298	CESTA DVEH CESARJEV	130		350		40					1/1	569/3
313	10.05.2011	200000						1982	378	CESTA NA BOKALCE	10		350		118.4					1/1	361/6
313	08.12.2011	395000						1723	1944	CESTA NA BRDO	38	B	350		194					1/1	1149/93
313	17.08.2011	255000						1771	2553	CESTA NA BRINOVEC	16		350		170					1/1	754/41
313	27.05.2011	385000						1722	1046	CESTA NA LOKO	12		350		163.6					1/1	244/6
313	10.08.2011	80000	1878/1	1/1	350		338	1770	2717	CESTA ŠPANSKIH BORCEV	1	A	350		138					1/1	1877/1
313	15.07.2011	48000						1723	3944	CESTA V GORICE	19	B	350		296.1					1/1	2263/3
313	01.03.2011	550000						1722	915	CESTA V MESTNI LOG	41	C	350	88	220.5	2007				1/1	309/15
313	13.05.2011	100000						1756	349	CESTA V PEČALE	11		350		371.5					1/1	241/101
313	10.05.2011	215000						1771	608	CESTA V ZAJČJO DOBRAVO	15		350		177.4					1/1	45/4
313	15.09.2011	350000						1722	8044	CESTA V ZELENI LOG	30		350		222.2					1/1	849/25
313	02.08.2011	160000						1770	5058	CIMERMANOVA ULICA	8	L	350		182.1					1/1	1577/10
313	13.01.2012	93000						1770	510	DELAVSKA ULICA	12		350	56	65.6	1970		93000		1/1	87/27
313	19.05.2011	118000						1770	445	DELAVSKA ULICA	5		350		63					1/1	
313	18.10.2011	190000						1755	823	DERGOMAŠKA ULICA	77		350		12					1/1	823/12
313	05.12.2011	520000						1722	199	DEVINSKA ULICA	2	C	350		335.7					1/1	230/62
313	03.01.2012	117000						1773	1303	DOBRUNJSKA CESTA	50		350		65.7					1/1	1303/3
313	15.09.2011	135000						1696	886	DOLENJSKA CESTA	135		350		167.2					1/1	2439/4
313	27.10.2011	191489.36						1696	949	DOLENJSKA CESTA	141	A	350		239.2					1/1	2443/16
313	25.07.2011	340000	186/7	1/1	232	339	334	1695	4600	DOLENJSKA CESTA	96		350	99	147	2001			0	1/1	186/7
313	19.01.2011	263176.99						1738	1476	DOLOMITSKA ULICA	17		350		167					1/1	185/13
313	31.05.2011	285000						1739	1808	DRAGA	62		350		233.2					1/1	361/16
313	04.04.2011	98000	573	1/1	178		338	2636	935	DRAVSKA ULICA	15		350		182.7					1/1	572
313	12.05.2011	10536						1736	1240	DUNAJSKA CESTA	106		350		7804.8					1/1	386/7
313	28.02.2011	200000						1752	816	DVOR	25		350		242.3					1/1	141/3
313	03.08.2011	50000						1722	4364	EIPPROVA ULICA	13		350		195.9					1/1	
313	19.07.2011	210121.2						1722	4358	EIPPROVA ULICA	19		350		3644					1/1	*33
313	05.09.2011	160000						1739	1817	FERBERJEVA ULICA	37		350		214					1/1	2203/31
313	04.02.2011	127500						1778	141	GABRIJE PRI JANČAH	20	C	350	34	64.9	2002				1/1	2931/4
313	18.03.2011	260000						1734	1156	GLINSKOVA PLOŠČAD	20	E	350		157.8	1975		260000		1/1	1016/2
313	19.07.2011	299353.7						1994	1164	GORJUPOVA ULICA	36		350		359.4					1/1	1936/77
313	15.03.2011	250000						1753	167	GROBELJSKA POT	3		350		69					1/1	259
313	10.03.2011	1000						2636	1521	HRANILNIŠKA ULICA	2		350		14					1/1	1947
313	15.06.2011	150000						1733	88	HRUŠEVSKA CESTA	43		350		185.5					1/1	1300/7
313	23.08.2011	220000						1696	1010	HUDOURNIŠKA POT	20		350	104	150.2	1971				1/1	2563/2
313	10.01.2011	228000						1696	2760	HUDOURNIŠKA POT	11	A	350		125.6					1/1	118/17
313	21.07.2011	450000						1696	925	HUDOURNIŠKA POT	45		350		245.4					1/1	2561/9
313	25.10.2011	390000						2679	806	IDRIJSKA ULICA	12		350		96					1/1	116/10
313	24.10.2011	120000						1695	504	IŽANSKA CESTA	67		350		67					1/1	423/2
313	29.06.2011	138150						1702	901	IŽANSKA CESTA	436	V	350	67	133	2008		138150		1/1	1134/40
313	10.03.2011	230000						1695	93	IŽANSKA CESTA	51		350		108.2					1/1	164/36

se nadaljuje...





... nadaljevanje preglednice

313	17.10.2011	20000	1739	440	334	339	1/1	1770	2055	OBŠTUDENCU	3		350		83,3				1/1	1738
313	10.12.2011	7000							1739	OBIRSKA ULICA	12		350		11,2				1/1	1949/15
313	28.07.2011	260000							1739	OBIRSKA ULICA	14		350	56	119,8	1960			1/1	663/4
313	18.05.2011	180000							1729	OBRJE	27		350		98				1/1	
313	11.07.2011	275500							1732	OKIŠKEGA ULICA	82		350		107,4				1/1	61/3
313	09.06.2011	390000							1722	OPEKARSKA CESTA	44		350	140	194,9	1968			1/1	250/558
313	08.09.2011	150000	621/6	1/1	39	339	334		1735	PAVLOVČEVA ULICA	11		350		111,9				1/1	638/2
313	12.08.2011	270000							1735	PAVLOVČEVA ULICA	100	C	350	78	111,8	1903		270000	1/1	585/1
313	05.09.2011	189900							1770	PEČINSKA ULICA	6		350		125				1/1	1820/4
313	24.03.2011	85000							1695	PERUZZIJEVA ULICA	107		350		300				1/1	350/921
313	28.03.2011	200000							1737	PETKOVŠKOVO NABREŽJE	45		350		200				1/1	3723
313	14.09.2011	250000							1753	PLANINŠKOVA ULICA	3		350		188,7				1/1	729/10
313	16.05.2011	409039,07							1739	PLEVANČEVA ULICA	14		350		15,2				1/1	2209/25
313	12.09.2011	306000							1722	POD BREZAMI	19		350		288				1/1	313/478
313	19.10.2011	550000	313/154	1/7	223		338		1722	POD HRASTI	60		350		150				1/1	313/322
313	20.04.2011	350000							1722	POD LIPAMI	39		350		74,8				1/1	376/227
313	06.06.2011	318000							1722	POD TOPOLI	22		350		95,5				1/1	321/45
313	24.02.2011	400000							1722	POD TOPOLI	77		350		12,6				1/1	313/313
313	26.08.2011	148750							1754	PODGORSKA CESTA	23		350		102				1/1	942/1
313	28.12.2011	200000							2679	PODROŽNIŠKA POT	7		350		205,9				1/1	73/109
313	26.07.2011	255000							1723	POKLUKARJEVA ULICA	60		350		117,1				1/1	1149/63
313	21.06.2011	285000							1772	POLJE, CESTA XXVI	3	B	350		166,2				1/1	636/4
313	13.12.2011	265000							2636	POŠAVSKEGA ULICA	19	A	350		183,4				1/1	362
313	14.06.2011	70000							1735	POT K SAVI	20	A	350		200,5				1/1	2255/2
313	14.06.2011	70000							1735	POT K SAVI	20		350		77,4				1/1	2255/8
313	05.10.2011	136000							1751	POT NA GORO	10		350		73				1/1	48/1
313	15.06.2011	160000							1722	POT NA RAKOVO JELŠO	148		350		48,5				1/1	894/5
313	25.08.2011	210000							1722	POT NA RAKOVO JELŠO	164		350	85	115,2	1976		210000	1/1	894/68
313	09.05.2011	270000							1733	POT V DOLINO	25		350		186,8				1/1	529/12
313	17.11.2011	208583,95							1695	PREGLEVA ULICA	52		350		147,5				1/1	214/3
313	14.12.2011	260000							1736	PREŠETNIKOVA ULICA	9		350	113	202,2	1964			1/1	124
313	24.11.2011	300000	47/20	201	334	339	1/1		1721	PREŠERNOVA CESTA	9	A	350		156				1/1	47/21
313	11.04.2011	285000							1756	PRIMOŽEVA ULICA	58		350		214,4				1/1	288/4
313	17.03.2011	360000							1731	PUTERLEJEVA ULICA	28		350	61	110,3	1962		360000	1/1	707/5
313	15.09.2011	140000							1735	RAIČEVA ULICA	97		350		80				1/1	2271/24
313	14.06.2011	175000							1735	RAIČEVA ULICA	64		350		251,8				1/1	2265/44
313	11.04.2011	185000							1735	RAIČEVA ULICA	65	A	350	37	88,8	1995		185000	1/1	2271/18
313	20.09.2011	220000							1735	RAIČEVA ULICA	62		350		98,2				1/1	2265/47
313	23.12.2011	300000							1728	REBER	19		350		126				1/1	34/2
313	03.11.2011	355000							1994	RIBIČEVA ULICA	27		350	116	156	1986			1/1	2024/20
313	07.11.2011	237000							1736	ROBIČEVA ULICA	2		350		108				1/1	303
313	13.10.2011	280000	290/4	1/1	111		338		1723	ROŽNA DOLINA, CESTA IX	16		350	105	166,6	1936			1/1	290/1
313	31.08.2011	416326							1723	ROŽNA DOLINA, CESTA V	1		350		217				1/1	203/1
313	14.04.2011	560000	339/1	1/1	206	339	334		1723	ROŽNA DOLINA, CESTA X	28		350	105,29	107,1	1924			1/1	339/2
313	07.09.2011	146000							1738	SAJOVČEVA ULICA	2	A	350		238,5				1/1	1543/6
313	22.08.2011	125000							1734	SAVLJE	42		350		84				1/1	924
313	28.04.2011	530000							1734	SAVLJE	87		350		17903,8				1/1	842/5
313	08.12.2011	285000							1739	SCOPOLJEVA ULICA	22	A	350	85	196	1964			1/1	625/2
313	16.08.2011	282000							1695	SKRBINSKOVA ULICA	16		350		152,2				1/1	407/24
313	23.07.2011	421000							1725	SLOVENSKA CESTA	25		350		4897,4				1/1	3089
313	21.11.2011	155000							1771	SNEBERSKO NABREŽJE	14		350		201,8				1/1	757/31
313	29.03.2011	218000							1771	SONČNA POT	3		350		157,9				1/1	313/2
313	26.01.2012	320000							1775	SOSTRSKA CESTA	14	D	350		23,4				1/1	476/5
313	05.12.2011	5000							1759	SOTEŠKA POT	83		350		48,8				1/1	37/1
313	09.08.2011	200000							1759	SOTEŠKA POT	84		350		219,6				1/1	983/6
313	30.03.2011	245000							1696	SPODNJI RUDNIK I			350		155				1/1	2426/32
313	21.03.2011	360000							2636	STANIČEVA ULICA	19		350		629,3				1/1	594
313	16.11.2011	312778							1728	STARI TRG	32		350		675,5				1/1	*167
313	01.12.2011	260000							1735	STOŽENSKA ULICA	6		350		326,2		361		1/1	645/3
313	25.08.2011	138550							1735	STOŽICE	29	C	350		71				1/1	590
313	29.07.2011	193000							2680	STRAŽARJEVA ULICA	13		350		118,7				1/1	1758/4
313	14.02.2011	450000							1756	STRNIŠEVA CESTA	9		350		232,7	1975			1/1	633/16

se nadaljuje...

## ... nadaljevanje preglednice

313	28.09.2011	127000								1729	822	ŠMARTINSKA CESTA	241		350		119					1/1	810/16	
313	17.05.2011	167000								1771	244	ŠMARTINSKA CESTA	236	A	350		176.5						1/1	763/2
313	16.02.2011	122000								2679	1455	ŠTRELJEVA ULICA	2		350								1/1	49/37
313	30.03.2011	2805000								1736	1145	TOLSTOJEVA ULICA	8		350	197	467.5	1940					1/1	269
313	09.09.2011	300000								1735	3618	TOMACEVO	38	D	350		228.6						1/1	1133/5
313	18.10.2011	300000								1723	3305	TOMAZIČEVA ULICA	101	C	350		164						1/1	1952/5
313	14.03.2011	310000								1757	740	TOMINSKOVA ULICA	15		350		206.9						1/1	442/1
313	16.06.2011	172528.36								1721	4	TRG REPUBLIKE	2		350		30631.1						1/1	30/18
313	24.06.2011	275000								2636	424	TRIGLAVSKA ULICA	37		350		454.2	1963			275000	1/1	444/5	
313	25.03.2011	285000								2636	388	TRIGLAVSKA ULICA	31		350		219.4						1/1	443/2
313	13.05.2011	17000								1737	767	TRUBARJEVA CESTA	23		350		843.9						1/1	2550
313	27.06.2011	110655								1737	56	TRUBARJEVA CESTA	56		350		3873.7						1/1	3740
313	29.11.2011	82500								1994	527	TRZASKA CESTA	443		350								1/1	272/26
313	10.02.2011	109000								1723	5081	TRZASKA CESTA	115		350		3279.1						1/1	
313	12.04.2011	450000	854	1/1	334	339	334			1723	4502	TRZASKA CESTA	71		350		104						1/1	853
313	21.10.2011	257000								1739	1327	TUGOMERJEVA ULICA	42		350	81	156.5	1957			257000	1/1	557/25	
313	02.05.2011	310000								1739	1510	TUGOMERJEVA ULICA	68		350		175.7						1/1	556/26
313	21.06.2011	110000								1722	5663	ULICA ANDREJA KUMARJA	40		350		54						1/1	907/20
313	06.04.2011	362000								1753	1416	ULICA BRATOV KNAPIČ	4		350		362.1						1/1	758/2
313	10.02.2011	80000								1751	170	ULICA BRATOV NOVAK	1		350		60						1/1	3/1
313	22.11.2011	345000								1695	1680	ULICA GUBČEVE BRIGADE	24		350		130.8						1/1	199/11
313	07.10.2011	320000								1723	5363	ULICA MALČI BELIČEVE	46		350		130.5						1/1	1872/2
313	18.11.2011	310000								1755	995	ULICA MARJE HVALIČEVE	5		350	113	278.3	1971			310000	1/1	816/6	
313	14.12.2011	330000								1755	1682	ULICA MARJE HVALIČEVE	12		350	123	273.5	2001			330000	1/1	745/2	
313	12.04.2011	220000	385/276	1/1	22			338		1695	2373	ULICA MARKA ŠLJIMERJA	35		350		175						1/1	385/56
313	03.11.2011	300000								1751	663	ULICA MIRKA TOMŠIČA	9		350		225						1/1	95/1
313	24.01.2011	157000								1736	786	ULICA POHORSKEGA BATALJONA	81		350		101.7						1/1	1003
313	21.12.2011	178000								1736	202	ULICA POHORSKEGA BATALJONA	223		350		88.9						1/1	840/21
313	20.05.2011	183000								1736	142	ULICA POHORSKEGA BATALJONA	231		350		110						1/1	840/6
313	20.05.2011	183000								1736	142	ULICA POHORSKEGA BATALJONA	231		350			1960			183000	1/1	840/6	
313	02.02.2011	200000								1736	200	ULICA POHORSKEGA BATALJONA	225		350		116						1/1	840/20
313	30.03.2011	305000								1725	660	ULICA PRYOBORCEV	33		350	79	195.8	1963					1/1	308/2
313	13.06.2011	84000								1695	1255	ULICA TOMSIČEVE BRIGADE	28		350		37.2						1/1	184/93
313	20.06.2011	297000								1695	4500	ULICA ZORE MAJCNHOVE	14		350		125						1/1	243/484
313	25.11.2011	308000								1775	1416	V ČESNICO	35	B	350		137.7						1/1	1615/7
313	24.08.2011	230000								1735	3024	V DOLINI	16		350	94	217.7	1971			230000	1/1	1359/8	
313	19.07.2011	260000								1753	761	V DOVJEZ	28		350		474.7						1/1	297/124
313	05.10.2011	465000								1722	982	V MURGLAH	9		350		136.8						1/1	244/16
313	16.09.2011	297000								1695	1643	VANDOTOVA ULICA	21		350		105						1/1	194/86
313	19.10.2011	333000	194/63	212	338			1/1		1695	1699	VANDOTOVA ULICA	45		350		145						1/1	194/63
313	16.04.2011	84000	326/2	1/2	325			338		1779	94	VELIKO TREBELJEVO	60		350		76.8						1/1	333/3
313	29.12.2011	360000								1755	1766	VERSIČEVA ULICA	11		350	134	157.9	1994					1/1	1545
313	09.11.2011	180000								1722	702	VIPAVSKA ULICA	18		350		100						1/1	354/14
313	05.04.2011	350000								1753	2202	VIZMARSKA POT	3		350		295.4						1/1	1631/1
313	05.04.2011	350000								1753	2202	VIZMARSKA POT	3		350		295.4						1/1	1631/1
313	01.09.2011	122000								1731	991	VODMATSKA ULICA	2		350		288.9						1/1	209/2
313	15.06.2011	90000								1739	2275	VODNIKOVA CESTA	121		350		72.6						1/1	493/2
313	14.04.2011	285000								1738	2447	VODNIKOVO NASELJE	18		350	80	264.4	1960			285000	1/1	1475/3	
313	13.03.2011	140000								1695	952	VODUSKOVA ULICA	28		350		70.7						1/1	184/42
313	12.04.2011	45000								1778	588	VOLAVLJE	35	A	350		93.9						1/1	514/6
313	19.07.2011	120000								1778	863	VOLAVLJE	65		350	55	123	2000	361				1/1	1053/1
313	27.09.2011	75000	1358/5	1/1	171			338		1723	376	VRHOVCI, CESTA X	35		350		112						1/1	1358/6
313	04.02.2011	42000								1731	1018	ZALOSKA CESTA	22		350		3185.7						1/1	447
313	22.04.2011	45000								1731	1030	ZALOSKA CESTA	16		350		16						1/1	443/2
313	11.08.2011	144000								1727	531	ZARNIKOVA ULICA	5		350		66.9						1/1	359
313	19.07.2011	720								1773	505	ZAVOGLJE	7		350		25						1/1	16
313	14.07.2011	60000								1749	103	ZGORNJE GAMELJNE	9	A	350		225.9						1/1	49/2
313	01.03.2011	320000	1302/1	1/1	597			338		1723	502	ŽABARJEVA ULICA	8		350		232						1/1	1302/2
313	23.03.2011	350000								1723	502	ŽABARJEVA ULICA	8		350		232						1/1	1302/2
313	08.09.2011	427000								1728	456	ŽABIAK	5		350	191	181	1990					1/1	*133
313	23.02.2011	20000								1740	1658	ŽIBERTOVA ULICA	7		350		399.7						1/1	1127/2
313	02.03.2011	155000								1756	248	ŽORGGOVA ULICA	92		350		213						1/1	306/5
313	27.06.2011	362500	306/48	1/1	78			338		1756	238	ŽORGGOVA ULICA	96		350		163.4	1990					1/1	306/4
313	23.03.2011	115000								1722	5158				350	50	35	1965			115000	1/1	250/91	
313	01.02.2012	141500								1770	976				350			1970					1/1	392/2
313	11.12.2011	153498								1722	5649				350		49						1/1	907/21
313	02.02.2011	180000								1772	2662				350			2008			180000	1/1	721/29	
313	30.05.2011	240000								1734	234				350		31						1/1	208/5
313	04.03.2011	256000								1722	1728				350	31.75	155	1967				1/1	361/106	

PRILOGA C: EUP, KI IMAJO TRANSAKCIJE

PNRP_ID - podrobnejša namenska raba prostora	PNRP_OZN - oznaka podrobnejše namenske rabe prostora	EUP_OZN	DL_FIO	DL_DZP	FZ	OPPN_OZN	POV	Shape_Le_1	Shape_Area	Shape_Area
1022	CD	MS-191	/	/	/	0	1529	245,7	1529,3	1530,3
1022	CD	PS-449	/	20	50	0	15237	719,8	15237,1	15238,1
1021	CU	VO-10	2,0	/	/	0	23383	603,7	23383,3	23384,3
1021	CU	RN-354	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	50	0	17883	879,5	17883,1	17884,1
1021	CU	RN-212	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	50	0	69529	2064,4	69528,6	69529,6
1021	CU	TR-509	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	60	17	21510	1023,6	21509,8	21510,8
1021	CU	TR-306	/	/	/	0	18856	796,3	18855,7	18856,7
1021	CU	SL-18	Dopustno je povečanje obstoječega FI in FZ do največ 15% ne glede na zahtevan FZP oziroma FBP.	/	Dopustno je povečanje obstoječega FI in FZ do največ 15% ne glede na zahtevan FZP oziroma FBP.	0	4231	273,9	4230,7	4231,7
1021	CU	SL-69	Dopustno je povečanje obstoječega FI in FZ do največ 15% ne glede na zahtevan FZP oziroma FBP.	/	Dopustno je povečanje obstoječega FI in FZ do največ 15% ne glede na zahtevan FZP oziroma FBP.	0	7236	638,2	7235,6	7236,6
1021	CU	MS-190	/	/	/	0	5648	360,7	5647,9	5648,9
1021	CU	SL-186	Dopustno je povečanje obstoječega FI in FZ do največ 15% ne glede na zahtevan FZP oziroma FBP.	/	Dopustno je povečanje obstoječega FI in FZ do največ 15% ne glede na zahtevan FZP oziroma FBP.	0	28412	1431,7	28412,2	28413,2
1021	CU	PL-50	/	/	40	0	7526	542,7	7525,8	7526,8
1021	CU	MS-166	2,5	/	/	0	16444	528,6	16443,9	16444,9
1021	CU	SL-152	Dopustno je povečanje obstoječega FI in FZ do največ 15% ne glede na zahtevan FZP oziroma FBP.	/	Dopustno je povečanje obstoječega FI in FZ do največ 15% ne glede na zahtevan FZP oziroma FBP.	0	7268	611,0	7267,8	7268,8
1021	CU	SL-225	3,5	/	80	217	18275	555,9	18275,3	18276,3
1021	CU	PO-820	1,6	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 20	/	0	13707	697,4	13707,3	13708,3
1021	CU	MO-100	1,6	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 20	/	0	6590	457,0	6589,7	6590,7
1021	CU	BE-538	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 20	50	56	26575	831,5	26574,9	26575,9
1032	IG	SE-53	/	15	60	0	31506	896,7	31506,3	31507,3
1032	IG	PS-429	/	15	60	0	35886	805,3	35886,2	35887,2
2010	K1	SO-1759	O	O	O	0	390151	7537,6	390151,2	390152,2
2010	K1	SO-1797	O	O	O	0	449842	7838,7	449841,6	449842,6
2010	K1	SO-1055	O	O	O	0	78587	2101,5	78587,4	78588,4
2010	K1	JA-313	O	O	O	0	932581	10977,8	932580,8	932581,8
2010	K1	PS-284	O	O	O	0	400116	2962,4	400115,8	400116,8
2020	K2	SE-511	O	O	O	0	6460	342,7	6459,6	6460,6
1061	PC	PC-17	O	O	O	0	52590	2389,6	52590,2	52591,2
1061	PC	VI-377	O	O	O	279	108068	5888,8	108068,0	108069,0
1061	PC	MO-206	O	O	O	313	36356	1813,4	36355,9	36356,9
1061	PC	SI-489	O	O	O	29	102245	5177,9	102244,9	102245,9
1013	SK	SO-119	/	družinska hiša O, nestanovanjske stavbe 30, kmetijska gospodarstva 15	družinska hiša 40, nestanovanjske stavbe 40, kmetijska gospodarstva 50	0	12462	569,7	12461,7	12462,7
1013	SK	SO-1751	/	družinska hiša O, nestanovanjske stavbe 30, kmetijska gospodarstva 15	družinska hiša 40, nestanovanjske stavbe 40, kmetijska gospodarstva 50	0	6921	506,3	6921,5	6922,5
1013	SK	PO-766	/	družinska hiša O, nestanovanjske stavbe 30, kmetijska gospodarstva 15	družinska hiša 40, nestanovanjske stavbe 40, kmetijska gospodarstva 50	0	3703	242,8	3703,0	3704,0
1013	SK	GO-310	/	družinska hiša O, nestanovanjske stavbe 30, kmetijska gospodarstva 15	družinska hiša 40, nestanovanjske stavbe 40, kmetijska gospodarstva 50	0	144589	4022,0	144588,9	144589,9
1013	SK	SO-2644	/	družinska hiša O, nestanovanjske stavbe 30, kmetijska gospodarstva 15	družinska hiša 40, nestanovanjske stavbe 40, kmetijska gospodarstva 50	0	13393	633,5	13392,7	13393,7
1013	SK	SO-1854	/	družinska hiša O, nestanovanjske stavbe 30, kmetijska gospodarstva 15	družinska hiša 40, nestanovanjske stavbe 40, kmetijska gospodarstva 50	0	30371	1023,4	30371,1	30372,1
1013	SK	PS-445	/	družinska hiša O, nestanovanjske stavbe 30, kmetijska gospodarstva 15	družinska hiša 40, nestanovanjske stavbe 40, kmetijska gospodarstva 50	0	11065	497,6	11065,4	11066,4
1013	SK	JA-323	/	družinska hiša O, nestanovanjske stavbe 30, kmetijska gospodarstva 15	družinska hiša 40, nestanovanjske stavbe 40, kmetijska gospodarstva 50	0	16467	843,2	16466,8	16467,8
1013	SK	PS-115	/	družinska hiša O, nestanovanjske stavbe 30, kmetijska gospodarstva 15	družinska hiša 40, nestanovanjske stavbe 40, kmetijska gospodarstva 50	0	4705	287,6	4704,9	4705,9

se nadaljuje...

... nadaljevanje preglednice

1013	SK	ČR-133	/	družinska hiša O, nestanovanjske stavbe 30, kmetijska gospodarstva 15	družinska hiša 40, nestanovanjske stavbe 40, kmetijska gospodarstva 50	0	1240	147,4	1239,8	1240,8
1013	SK	ČR-644	/	družinska hiša O, nestanovanjske stavbe 30, kmetijska gospodarstva 15	družinska hiša 40, nestanovanjske stavbe 40, kmetijska gospodarstva 50	0	29347	1155,5	29347,4	29348,4
1013	SK	PS-290	/	družinska hiša O, nestanovanjske stavbe 30, kmetijska gospodarstva 15	družinska hiša 40, nestanovanjske stavbe 40, kmetijska gospodarstva 50	0	33519	1116,2	33518,9	33519,9
1013	SK	ŠG-460	/	družinska hiša O, nestanovanjske stavbe 30, kmetijska gospodarstva 15	družinska hiša 40, nestanovanjske stavbe 40, kmetijska gospodarstva 50	0	18427	962,7	18426,5	18427,5
1011	SS	RN-477	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	54994	2121,6	54993,9	54994,9
1011	SS	TR-428	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	239066	4469,7	239065,7	239066,7
1011	SS	BČ-494	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	5784	309,3	5784,4	5785,4
1011	SS	SO-1757	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	72649	1696,5	72649,2	72650,2
1011	SS	VI-400	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	28013	985,2	28013,3	28014,3
1011	SS	RN-355	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	234932	4189,8	234932,2	234933,2
1011	SS	ŠE-306	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	18026	804,8	18025,8	18026,8
1011	SS	ŠE-658	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	67772	1164,1	67772,4	67773,4
1011	SS	BE-478	/	O	40	0	26045	691,9	26044,7	26045,7
1011	SS	RN-357	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	36110	1579,4	36109,6	36110,6
1011	SS	RN-86	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	6697	428,0	6697,3	6698,3
1011	SS	SO-2857	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	35048	944,9	35048,3	35049,3
1011	SS	TR-94	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	58603	1237,6	58602,8	58603,8
1011	SS	RN-510	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	47789	1613,7	47789,3	47790,3
1011	SS	TR-406	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	30334	878,7	30333,7	30334,7
1011	SS	TR-405	1,2	25	/	134	24672	726,1	24672,3	24673,3
1011	SS	SO-2862	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	6171	435,3	6170,6	6171,6
1011	SS	RN-330	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	176472	2778,0	176471,7	176472,7
1011	SS	TR-438	/	/	/	0	55419	1668,6	55418,9	55419,9
1011	SS	TR-142	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	11899	470,9	11899,4	11900,4
1011	SS	RN-205	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	14857	786,8	14856,8	14857,8
1011	SS	TR-157	/	/	/	0	66090	1224,1	66089,6	66090,6
1011	SS	VI-170	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	45652	1161,9	45652,4	45653,4
1011	SS	RN-223	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	36902	1425,2	36902,2	36903,2
1011	SS	RD-455	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	34224	1209,0	34224,0	34225,0
1011	SS	MO-234	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	36221	1563,3	36220,5	36221,5
1011	SS	GO-355	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	63152	1448,3	63152,1	63153,1
1011	SS	RN-490	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	68180	1491,2	68180,0	68181,0

se nadaljuje...

...nadaljevanje preglednice

1011	SS	VI-179	/	O	vrstna hiša in verizna hiša 50, atrijska hiša 60	0	1474	155,5	1474,5	1475,5
1011	SS	TR-192	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	19777	739,9	19776,8	19777,8
1011	SS	TR-202	/	/	/	0	6096	585,2	6095,6	6096,6
1011	SS	SO-1965	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	103053	2505,1	103052,6	103053,6
1011	SS	TR-207	/	/	/	0	41798	2737,9	41797,7	41798,7
1011	SS	TR-217	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	39631	1223,9	39630,6	39631,6
1011	SS	TR-398	/	/	/	0	13262	700,0	13261,9	13262,9
1011	SS	TR-334	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	13770	617,2	13770,4	13771,4
1011	SS	RN-263	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	27058	839,6	27057,9	27058,9
1011	SS	SO-2100	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	8742	626,4	8741,6	8742,6
1011	SS	TR-235	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	7258	700,6	7258,2	7259,2
1011	SS	VI-677	1,2	O	/	0	10119	410,6	10118,9	10119,9
1011	SS	TR-326	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	99684	1666,9	99683,5	99684,5
1011	SS	VI-375	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	19257	685,9	19256,9	19257,9
1011	SS	TR-339	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	157168	2982,7	157168,1	157169,1
1011	SS	TR-265	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	59300	1170,9	59299,7	59300,7
1011	SS	VI-619	1,2	O	/	0	21642	933,4	21641,7	21642,7
1011	SS	RD-335	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	243626	4180,8	243625,6	243626,6
1011	SS	RD-261	/	O	40	0	76816	1504,3	76815,6	76816,6
1011	SS	VI-531	/	O	vrstna hiša in verizna hiša 50, atrijska hiša 60	0	7583	423,0	7583,1	7584,1
1011	SS	RD-388	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	20806	909,0	20806,3	20807,3
1011	SS	VI-306	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	8342	506,7	8341,9	8342,9
1011	SS	GO-295	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	4883	325,2	4883,3	4884,3
1011	SS	TR-297	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	387	13846	904,9	13845,6	13846,6
1011	SS	JA-379	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	86113	2104,1	86113,1	86114,1
1011	SS	VI-490	/	O	40	0	51549	1455,9	51549,0	51550,0
1011	SS	VI-504	/	O	40	0	21637	802,6	21637,4	21638,4
1011	SS	RD-319	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	96385	1628,3	96384,5	96385,5
1011	SS	RD-420	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	117570	1924,7	117569,6	117570,6
1011	SS	JA-73	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	35330	908,1	35330,1	35331,1
1011	SS	RD-458	/	O	vrstna hiša in verizna hiša 50, atrijska hiša 60	0	23348	822,7	23348,1	23349,1
1011	SS	RD-418	/	O	40	0	92229	1539,1	92228,6	92229,6
1011	SS	MO-36	/	O	vrstna hiša in verizna hiša 50, atrijska hiša 60	0	19471	787,0	19470,9	19471,9
1011	SS	PO-592	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	184019	2806,9	184019,3	184020,3
1011	SS	RD-419	/	O	40	0	55045	1007,4	55045,2	55046,2
1011	SS	PO-895	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	66505	2113,6	66504,9	66505,9
1011	SS	PO-819	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	104743	2061,1	104743,2	104744,2
1011	SS	PO-718	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	47858	2477,5	47858,4	47859,4

se nadaljuje...

...nadaljevanje preglednice

1011	SS	ŠI-455	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	81588	1877,0	81588,1	81589,1
1011	SS	RD-366	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	40776	870,6	40776,1	40777,1
1011	SS	MO-214	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	72951	2383,3	72950,9	72951,9
1011	SS	MO-94	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	9636	871,6	9636,3	9637,3
1011	SS	PO-787	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	40195	823,6	40194,8	40195,8
1011	SS	PO-247	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	85357	1460,3	85357,0	85358,0
1011	SS	ŠI-354	1,2	O	40	0	19233	590,9	19233,1	19234,1
1011	SS	PO-321	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	13010	637,2	13009,7	13010,7
1011	SS	PO-612	/	O	/	0	70814	1320,2	70813,6	70814,6
1011	SS	PO-649	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	166538	2694,7	166537,7	166538,7
1011	SS	ŠI-398	1,2	O	/	0	82349	1157,2	82349,4	82350,4
1011	SS	ŠI-145	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	12173	478,4	12173,2	12174,2
1011	SS	BE-594	1,2	O	/	0	26016	1115,9	26015,6	26016,6
1011	SS	BE-161	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	1771	177,6	1771,4	1772,4
1011	SS	ŠI-389	0,6	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	/	0	39295	1305,3	39294,8	39295,8
1011	SS	JA-101	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	1323	161,3	1323,2	1324,2
1011	SS	PS-258	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	38773	982,9	38772,9	38773,9
1011	SS	BE-479	/	O	40	0	13282	667,5	13281,7	13282,7
1011	SS	ŠI-237	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	13697	502,1	13697,3	13698,3
1011	SS	ŠI-19	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	8661	383,3	8660,6	8661,6
1011	SS	BE-490	/	O	40	0	12874	495,8	12874,5	12875,5
1011	SS	ŠI-165	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	52149	1696,7	52149,2	52150,2
1011	SS	ŠI-382	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	68415	2117,7	68414,8	68415,8
1011	SS	PO-658	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	194605	4608,9	194605,1	194606,1
1011	SS	ŠI-172	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	4657	273,1	4656,8	4657,8
1011	SS	ŠI-184	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	56376	1726,9	56375,7	56376,7
1011	SS	BE-179	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	75105	1999,4	75105,3	75106,3
1011	SS	JA-290	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	19023	1358,0	19022,6	19023,6
1011	SS	ŠI-193	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	1148	158,4	1148,1	1149,1
1011	SS	PO-760	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	20575	656,0	20575,3	20576,3
1011	SS	BE-520	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	15018	681,8	15017,6	15018,6
1011	SS	DR-477	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	165606	3675,1	165606,2	165607,2
1011	SS	DR-480	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	43636	1106,0	43636,2	43637,2
1011	SS	ŠI-480	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	21962	828,2	21961,9	21962,9
1011	SS	BE-297	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	10117	712,2	10117,2	10118,2
1011	SS	DR-154	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	9208	485,7	9208,2	9209,2
1011	SS	JA-325	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	74239	2662,8	74239,1	74240,1
1011	SS	BE-246	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	11997	558,9	11996,8	11997,8
1011	SS	JA-314	/	stanovajske stavbe O, nestanovajske stavbe 25	40	0	21792	1327,1	21791,6	21792,6

se nadaljuje...

... nadaljevanje preglednice

1011	SS	DR-593	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	46758	1159,3	46757,8	46758,8
1011	SS	SI-449	1,2	O	/	0	82022	2031,1	82022,5	82023,5
1011	SS	JA-180				0	10523	493,5	10523,3	10524,3
1011	SS	ŠI-47	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	10964	453,4	10963,7	10964,7
1011	SS	BE-327	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	8422	432,7	8421,6	8422,6
1011	SS	BE-331	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	1145	138,2	1144,6	1145,6
1011	SS	BE-527	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	116579	1831,6	116578,9	116579,9
1011	SS	BE-339	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	3136	274,5	3136,2	3137,2
1011	SS	BE-390	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	213481	4660,4	213480,7	213481,7
1011	SS	BE-550	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	26874	842,7	26873,7	26874,7
1011	SS	PS-451	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	8065	522,2	8064,7	8065,7
1011	SS	DR-532	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	55668	1284,6	55668,1	55669,1
1011	SS	DR-336	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	11818	598,4	11817,8	11818,8
1011	SS	PS-436	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	135350	2551,2	135349,5	135350,5
1011	SS	ŠE-59	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	13123	647,5	13123,3	13124,3
1011	SS	ŠE-745	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	41167	1811,9	41166,5	41167,5
1011	SS	PS-84	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	1711	173,7	1710,8	1711,8
1011	SS	PS-282	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	76657	1674,2	76656,9	76657,9
1011	SS	ŠE-678	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	18509	874,1	18508,8	18509,8
1011	SS	PS-322	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	158514	2131,6	158513,8	158514,8
1011	SS	ČR-156	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	53503	1058,7	53503,4	53504,4
1011	SS	ČR-449	1,2	O	/	0	64691	1606,7	64690,5	64691,5
1011	SS	ŠE-154	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	63278	1327,7	63277,6	63278,6
1011	SS	ŠE-754	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	1951	175,2	1950,7	1951,7
1011	SS	ŠE-167	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	12918	886,8	12917,8	12918,8
1011	SS	ČR-305	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	20144	610,8	20144,0	20145,0
1011	SS	ŠE-695	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	26624	696,4	26624,1	26625,1
1011	SS	ČR-323	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	84697	1584,1	84697,3	84698,3
1011	SS	ČR-585	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	57296	2382,4	57295,5	57296,5
1011	SS	ŠE-625	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	173329	4390,7	173328,8	173329,8
1011	SS	ČR-429	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	175692	3216,1	175692,5	175693,5
1011	SS	ŠE-213	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	10798	477,0	10798,1	10799,1
1011	SS	ŠE-527	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	70235	1877,7	70235,0	70236,0
1011	SS	ŠE-659	/	O	vrstna hiša in verižna hiša 50, atrijska hiša 60	0	34862	810,5	34862,4	34863,4
1011	SS	ŠE-498	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	14036	561,0	14035,6	14036,6
1011	SS	ŠG-347	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	60847	1347,2	60847,0	60848,0
1011	SS	ŠG-358	/	stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25	40	0	96099	2683,3	96098,7	96099,7
1054	ZD	TR-345	O	O	O	0	19349	2993,8	19349,4	19350,4
1055	ZK	BE-386				0	114084	1590,0	114084,0	114085,0
1052	ZP	GR-33	O	O	O	0	104985	2673,3	104984,9	104985,9
1051	ZS	BE-372	/	20	7	0	28759	935,6	28758,6	28759,6

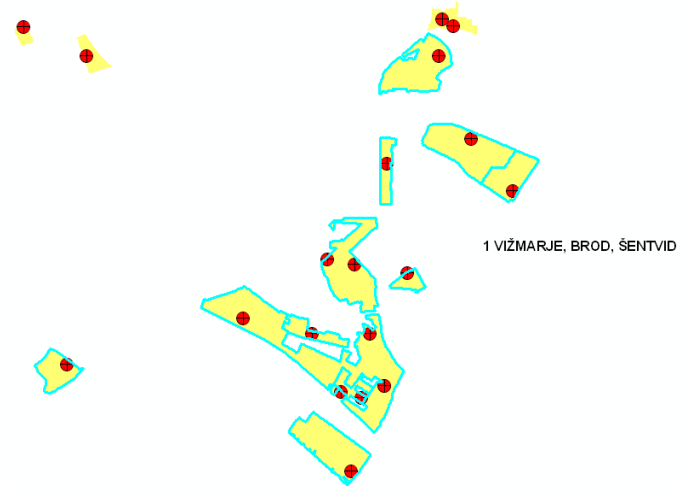
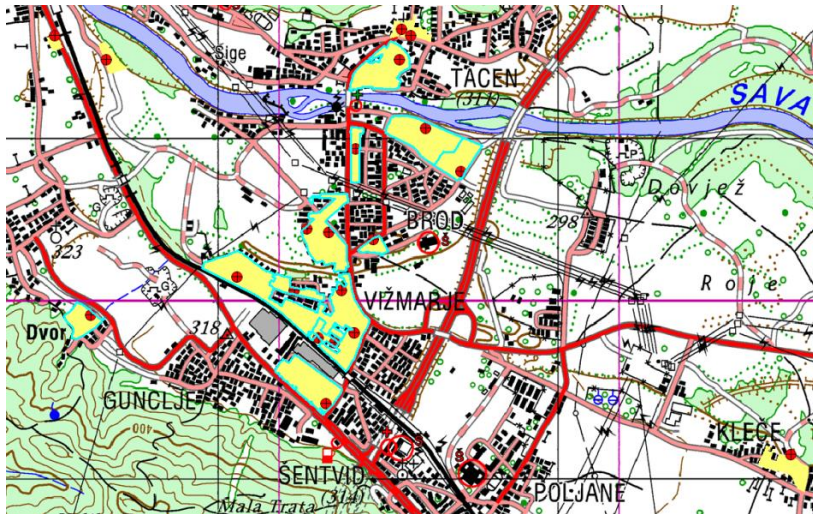
Ta stran je namenoma prazna.



PRILOGA D: IZBRANIH 10 OBMOČIJ S PODATKI O IZVEDENIH TRANSAKCIJAH TER PRIPADAJOČIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA Z DOLOČENIMI PROSTORSKIMI IZVEDBENIMI POGOJI

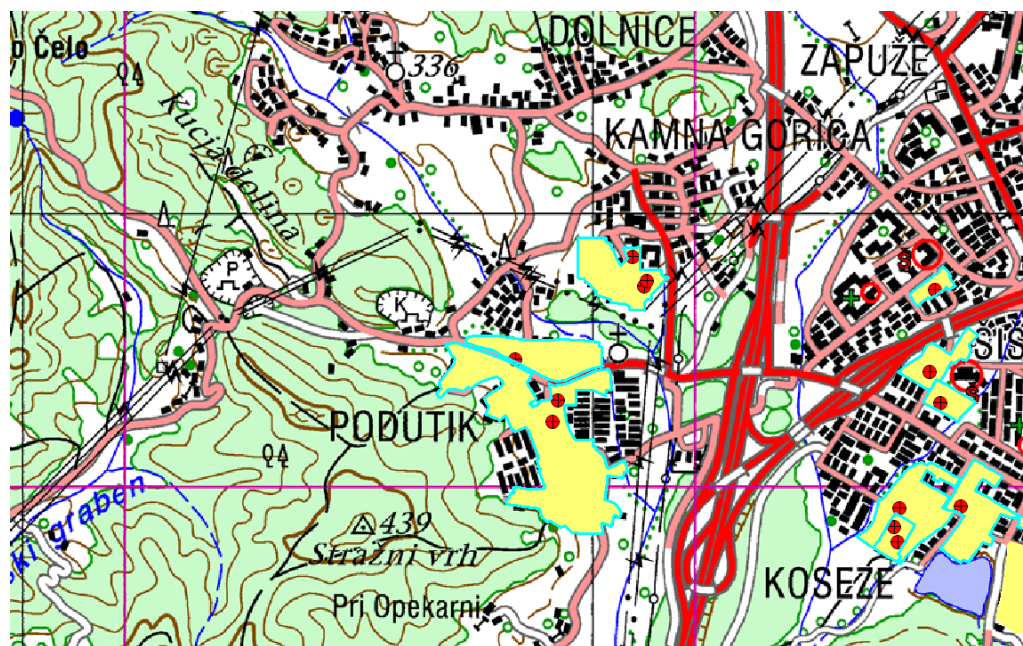
D.1: VIŽMARJE, BROD, ŠENTVID

območje	pogodbena cena	površina parcele	ŠIFKOZ - številka katastrske občine	katastrska občina	STST - številka stavbe	ULICA	HST - hišna številka	NTP (m2)	številka parcele	TIP HIŠE	EUP_OZN		FI - faktor izrabe (največ)	FZ - faktor zazidanost (največ %)	višina stavb
1	145.000 €	172	1753	VIŽMARJE	3422	BOGNARJEVA POT	30	180,6	1627/22	vrstna	ŠE-167	ŠENTVID	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	vrstna in verižna hiša 50, atrijska 60	vrstna in verižna do 11m, atrijska do 7m
1	240.000 €	251	1753	VIŽMARJE	1520	NA GMAJNI	12	247	551/1	samostoječa	ŠE-213	ŠENTVID	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
1	160.000 €	236	1753	VIŽMARJE	449	NOVAKOVA POT	4	144,2	178/1	samostoječa	ŠE-306	ŠENTVID	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
1	250.000 €	163	1753	VIŽMARJE	1456	PLANINŠKOVA ULICA	3	188,7	729/10	samostoječa	ŠE-527	ŠENTVID	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
1	362.000 €	400	1753	VIŽMARJE	1416	ULICA BRATOV KNAPIČ	4	362,1	758/2	samostoječa	ŠE-527	ŠENTVID	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
1	200.000 €	460	1753	VIŽMARJE	1743	MEDENSKA CESTA	93	300	901	samostoječa	ŠE-625	ŠENTVID	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
1	274.400 €	1023	1753	VIŽMARJE	1838	MEDENSKA CESTA	8	171,1	1095/2	samostoječa	ŠE-625	ŠENTVID	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
1	350.000 €	1051	1753	VIŽMARJE	2202	VIŽMARSKA POT	3	295,4	1631/1	samostoječa	ŠE-625	ŠENTVID	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
1	250.000 €	342	1753	VIŽMARJE	167	GROBELJSKA POT	3	69	259	samostoječa	ŠE-658	ŠENTVID	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
1	260.000 €	689	1753	VIŽMARJE	761	V DOVJEŽ	28	474,76	297/124	atrijska	ŠE-659	ŠENTVID	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	vrstna in verižna hiša 50, atrijska 60	vrstna in verižna do 11m, atrijska do 7m
1	170.000 €	785	1753	VIŽMARJE	1837	MEDENSKA CESTA	36	68	1078/3	samostoječa	ŠE-678	ŠENTVID	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
1	200.000 €	255	1754	ŠENTVID NAD LJUBLJANO	762	MESESNELOVA UL	9	177	974/19	atrijska	ŠE-59	ŠENTVID	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	vrstna in verižna hiša 50, atrijska 60	vrstna in verižna do 11m, atrijska do 7m
1	200.000 €	661	1752	STANEŽIČE (ŠENTVID)	816	DVOR	25	242,3	141/3	samostoječa	ŠE-695	ŠENTVID	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
1	300.000 €	615	1751	TACEN	663	ULICA MIRKA TOMŠIČA	9	225	95/1	samostoječa	ŠG-347	ŠMARNA GORA	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m

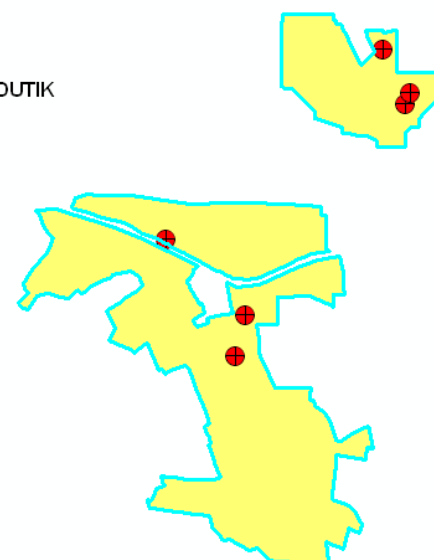


## D.2: PODUTIK

območje	pogodbena cena	površina parcele	ŠIFKO2 - številka katastrske občine	katastrska občina	STST - številka stavbe	ULICA	HST- hišna številka	NTP (m2)	številka parcele	TIP HIŠE	EUP_OZN		F1 - faktor izrabe (največ)	FZ - faktor zazidanost (največ %)	višina stavb
2	420.000 €	306	1738	DRAVLJE	572	MALNARJEVA ULICA	10	300	1424/34	atrijska	DR-154	DRAVLJE	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	vrstna in verižna hiša 50, atrijska 60	do P+Po
2	330.000 €	479	1755	GLINCE (DRAVLJE)	1682	ULICA MARIJE HVALIČEVE	12	273,5	745/2	samostoječa	DR-477	DRAVLJE	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
2	310.000 €	666	1755	GLINCE (DRAVLJE)	995	ULICA MARIJE HVALIČEVE	5	278,3	816/6	samostoječa	DR-477	DRAVLJE	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
2	330.000 €	205	1755	GLINCE (DRAVLJE)	1777	LAMUTOVA ULICA	11	182,1	1682	vrstna	DR-593	DRAVLJE	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	vrstna in verižna hiša 50, atrijska 60	vrstna in verižna do 11m, atrijska do 7m
2	325.000 €	215	1755	GLINCE (DRAVLJE)	1781	KRIVEC	91	151,4	1671	vrstna	DR-593	DRAVLJE	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	vrstna in verižna hiša 50, atrijska 60	vrstna in verižna do 11m, atrijska do 7m
2	360.000 €	236	1755	GLINCE (DRAVLJE)	1766	VERŠIČEVA ULICA	11	157,9	1545	dvojček	DR-593	DRAVLJE	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	vrstna in verižna hiša 50, atrijska 60	vrstna in verižna do 11m, atrijska do 7m

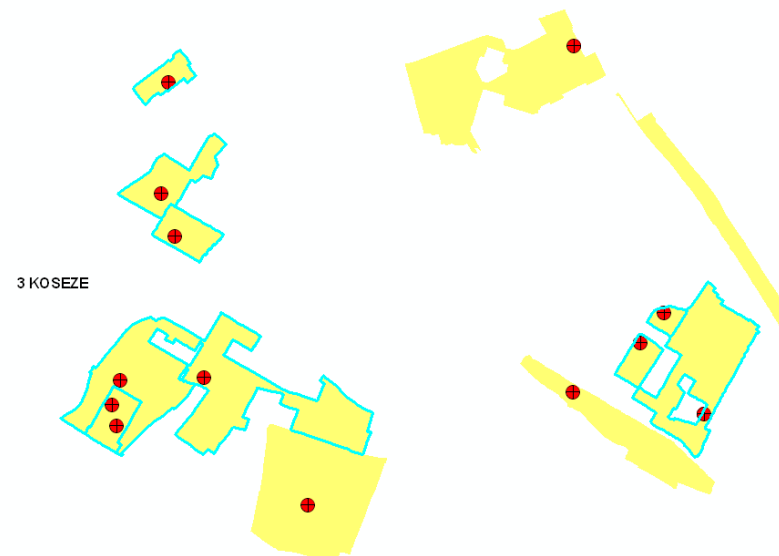
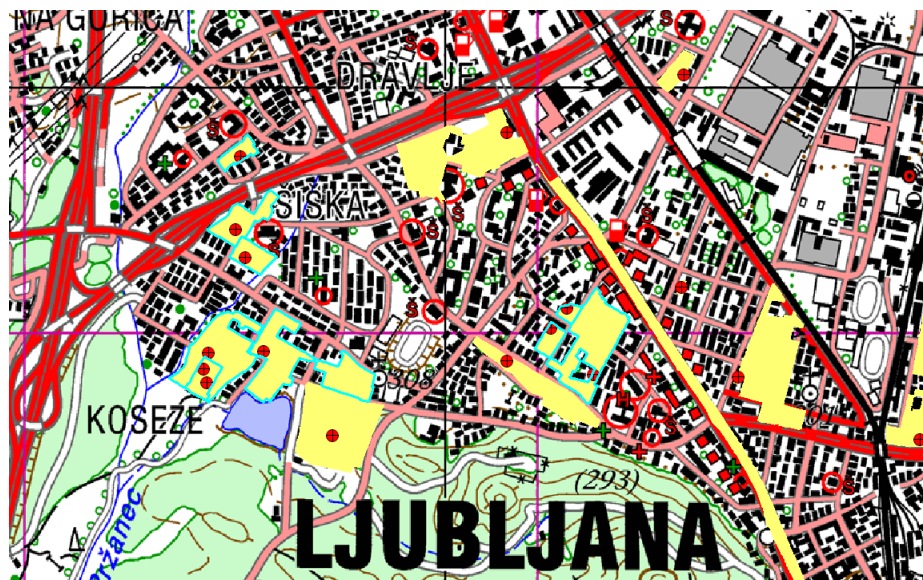


2 PODUTIK



## D.3: KOSEZE

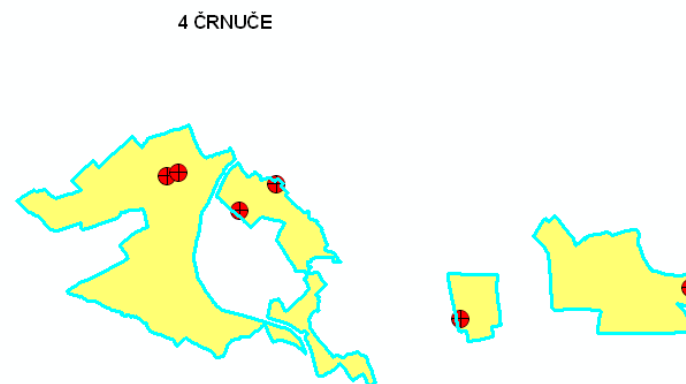
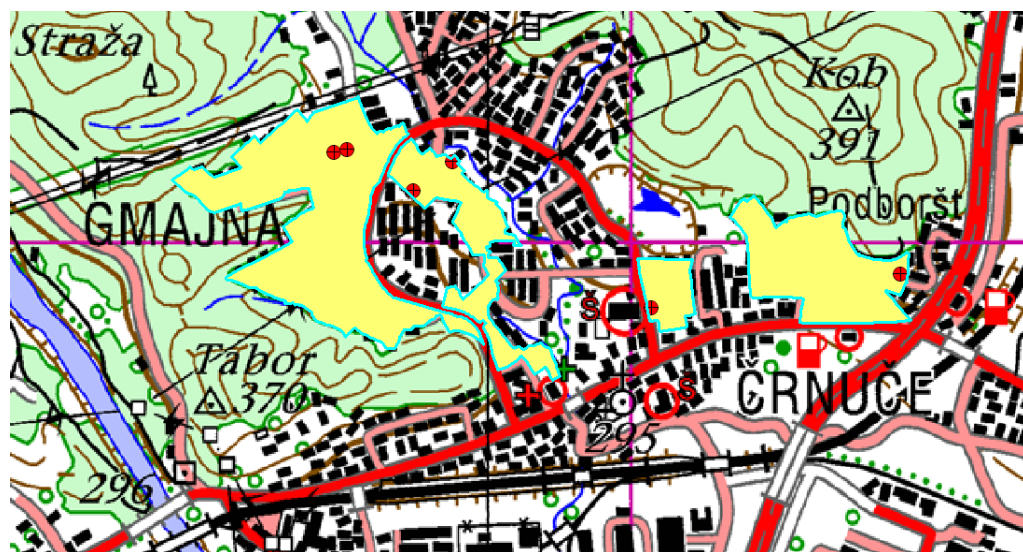
območje	pogodbena cena	površina parcele	ŠIFKO2 - številka katastrske občine	katastrska občina	STST - številka stavbe	ULICA	HST- hišna številka	NTP (m <sup>2</sup> )	številka parcele	TIP HIŠE	EUP_OZN		FI - faktor izrabe (največ)	FZ - faktor zazidanost (največ %)	višina stavb
3	409.039 €	450	1739	ZGORNJA ŠIŠKA	1957	PLEVANČEVA ULICA	14	122,4	2209/25	samostoječa	ŠI-145	ŠIŠKA	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
3	160.000 €	230	1739	ZGORNJA ŠIŠKA	1817	FERBERJEVA ULICA	37	214	2203/31	vrstna	ŠI-165	ŠIŠKA	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	vrstna in verižna hiša 50, atrijska 60	vrstna in verižna do 11m, atrijska do 7m
3	257.000 €	305	1739	ZGORNJA ŠIŠKA	1327	TUGOMERJEVA ULICA	42	156,5	557/25	verižna	ŠI-172	ŠIŠKA	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	vrstna in verižna hiša 50, atrijska 60	vrstna in verižna do 11m, atrijska do 7m
3	285.000 €	188	1739	ZGORNJA ŠIŠKA	2469	SCOPOLJEVA UL	22	196	625/2	samostoječa	ŠI-184	ŠIŠKA	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
3	600.000 €	230	1738	DRAVLJE	3279	KOGOVSKOVA ULICA	6	252,4	1536/37	vrstna	ŠI-237	ŠIŠKA	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	vrstna in verižna hiša 50, atrijska 60	vrstna in verižna do 11m, atrijska do 7m
3	285.000 €	383	1739	ZGORNJA ŠIŠKA	1808	DRAGA	62	233,2	361/16	samostoječa	ŠI-382	ŠIŠKA	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
3	146.000 €	365	1738	DRAVLJE	797	SAJOVČEVA ULICA	2	238,5	1543/6	samostoječa	ŠI-480	ŠIŠKA	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m





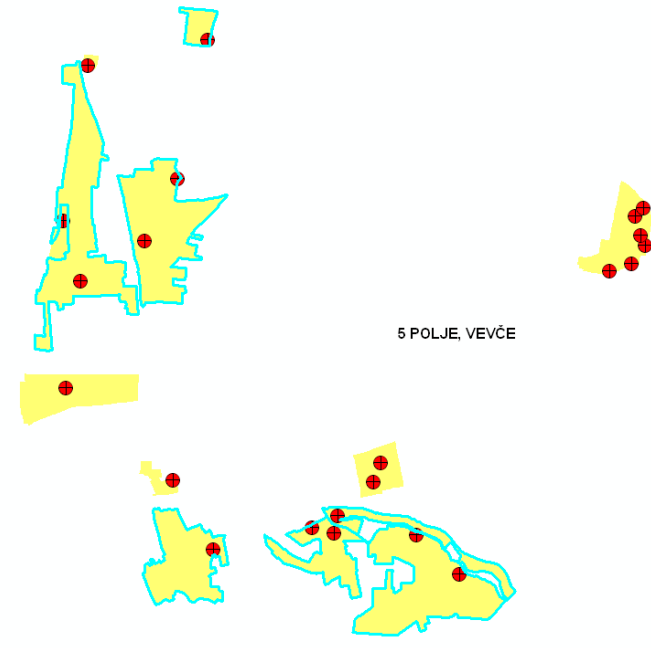
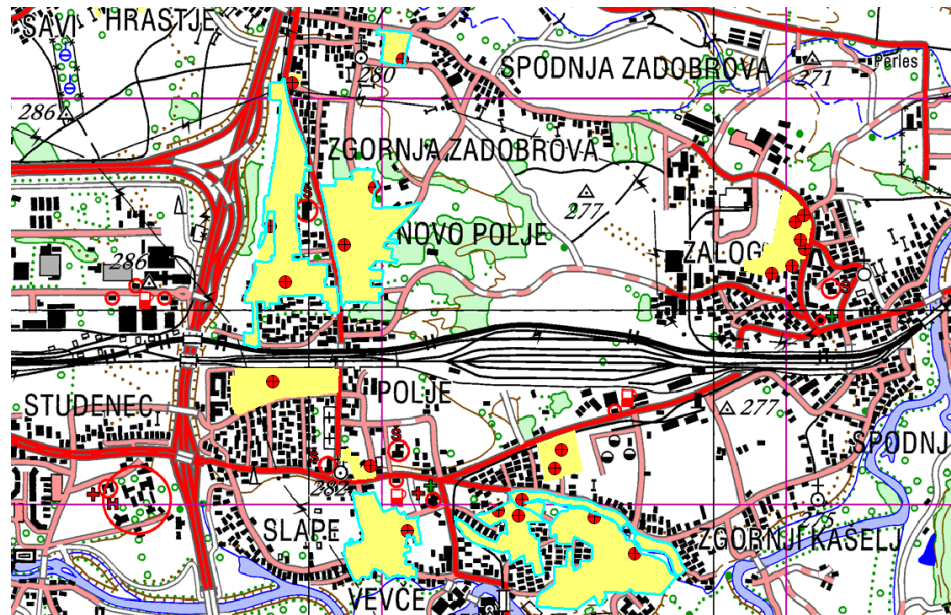
D.4:ČRNUČE

območje	pogodbena cena	površina parcele	ŠIFKO2 - številka katastrske občine	katastrska občina	STST - številka stavbe	ULICA	HST- hišna številka	NTP (m2)	številka parcele	TIP HIŠE	EUP_OZN		FI - faktor izrabe (največ) /- faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	FZ - faktor zazidanost (največ %)	višina stavb
4	230.000 €	537	1756	ČRNUČE	2151	CESTA CENETA ŠTUPARJA	155	204,9	588/25	samostoječa	ČR-305	ČRNUČE	40	do 11m	
4	450.000 €	401	1756	ČRNUČE	1408	STRNIŠEVA CESTA	9	232,7	633/16	samostoječa	ČR-323	ČRNUČE	40	do 11m	
4	155.000 €	506	1756	ČRNUČE	248	ŽORGOVA ULICA	92	213	306/5	samostoječa	ČR-429	ČRNUČE	40	do 11m	
4	362.500 €	800	1756	ČRNUČE	238	ŽORGOVA ULICA	96	163,4	306/4	samostoječa	ČR-429	ČRNUČE	40	do 11m	
4	285.000 €	522	1756	ČRNUČE	270	PRIMOŽIČEVA ULICA	58	214,4	288/4	samostoječa	ČR-585	ČRNUČE	40	do 11m	
4	100.000 €	149	1756	ČRNUČE	349	CESTA V PEČALE	11	371,45	241/106	samostoječa	ČR-585	ČRNUČE	40	do 11m	



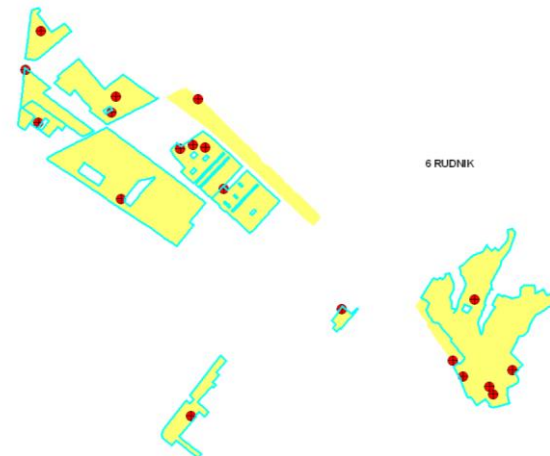
## D.5: POLJE, VEVČE

območje	pogodbena cena	površina parcele	ŠIFKO2 - številka katastrske občine	katastrska občina	STST - številka stavbe	ULICA	HST- hišna številka	NTP (m <sup>2</sup> )	številka parcele	TIP HIŠE	EUP_OZN	FI - faktor izrabe (največ) /- faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	FZ - faktor zazidanost (največ %)	višina stavb
5	189.900 €	267	1770	KAŠELJ (POLJE)	2202	PEČINSKA ULICA	6	104,24	1820/4	samostoječa	PO-592	POLJE	40	do 11m
5	80.000 €	461	1770	KAŠELJ (POLJE)	2717	CESTA ŠPANSKIH BORCEV	1	138	1877/1	samostoječa	PO-592	POLJE	40	do 11m
5	253.000 €	282	1771	ZADOBROVA (POLJE)	1427	NOVO POLJE, CESTA XVI	20	135	483/2	samostoječa	PO-649	POLJE	40	do 11m
5	40.000 €	471	1771	ZADOBROVA (POLJE)	1792	NOVO POLJE, CESTA XVII	5	65	566/2	samostoječa	PO-649	POLJE	40	do 11m
5	200.000 €	460	1770	KAŠELJ (POLJE)	2055	OB STUDENCU	3	83,3	1758	samostoječa	PO-718	POLJE	40	do 11m
5	215.000 €	458	1771	ZADOBROVA (POLJE)	608	CESTA V ZAJČJO DOBRAVO	15	177,4	45/4	samostoječa	PO-760	POLJE	40	do 11m
5	160.000 €	228	1770	KAŠELJ (POLJE)	5058	CIMERMANOVA ULICA	8	182,06	1577/10	samostoječa	PO-819	POLJE	40	do 11m
5	90.000 €	494	1770	KAŠELJ (POLJE)	2129	ANŽURJEVA ULICA	13	124,2	1669	samostoječa	PO-895	POLJE	40	do 11m
5	80.000 €	526	1770	KAŠELJ (POLJE)	2184	AVGUSTINČEVA ULICA	29	120	1710/2	samostoječa	PO-895	POLJE	40	do 11m



D.6: RUDNIK

območje	pogodbena cena	površina parcele	ŠIFKO2 - številka katastrske občine	katastrska občina	STST - številka stavbe	ULICA	HST - hišna številka	NTP (m2)	številka parcele	TIP HIŠE	EUP_OZN	FI - faktor izrabe (največ)	FZ - faktor zazidanost (največ %)	višina stavb	
6	282.000 €	183	1695	KARLOVŠKO PREDMESTJE	1430	SKRBIŃSKOVA ULICA	16	152,2		vrstna	RN-205	RUDNIK	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	vrstna in verižna hiša 50, atrijska 60	vrstna in verižna do 11m, atrijska do 7m
6	120.000 €	179	1695	KARLOVŠKO PREDMESTJE	504	IŽANSKA CESTA	67	67	423/2	dvojček	RN-223	RUDNIK	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
6	230.000 €	390	1695	KARLOVŠKO PREDMESTJE	93	IŽANSKA CESTA	51	108,2	164/36	samostoječa	RN-263	RUDNIK	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
6	220.000 €	475	1695	KARLOVŠKO PREDMESTJE	2373	ULICA MARKA ŠLAJMERJA	35	175	385/56	samostoječa	RN-330	RUDNIK	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
6	228.000 €	189	1696	RUDNIK	2760	HUDOURNIŠKA POT	11	125,6	118/17	dvojček	RN-355	RUDNIK	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
6	450.000 €	459	1696	RUDNIK	925	HUDOURNIŠKA POT	45	245,4	2561/9	samostoječa	RN-355	RUDNIK	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
6	191.489 €	554	1696	RUDNIK	949	DOLENJSKA CESTA	141a	239,2	2443/16	dvojček	RN-355	RUDNIK	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
6	220.000 €	591	1696	RUDNIK	1010	HUDOURNIŠKA POT	20	150,2	2563/2	samostoječa	RN-355	RUDNIK	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
6	245.000 €	984	1696	RUDNIK	563	SPODNJI RUDNIK		155	2426/32	samostoječa	RN-355	RUDNIK	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
6	85.000 €	1200	1695	KARLOVŠKO PREDMESTJE	3407	PERUZZIJEVA ULICA	107	300	350/921	samostoječa	RN-357	RUDNIK	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
6	297.000 €	110	1695	KARLOVŠKO PREDMESTJE	1643	VANDOTOVA ULICA	21	105	194/86	vrstna	RN-477	RUDNIK	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	vrstna in verižna hiša 50, atrijska 60	vrstna in verižna do 11m, atrijska do 7m
6	345.000 €	200	1695	KARLOVŠKO PREDMESTJE	1680	ULICA GUBČEVE BRIGADE	24	130,8	199/11	vrstna	RN-477	RUDNIK	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	vrstna in verižna hiša 50, atrijska 60	vrstna in verižna do 11m, atrijska do 7m
6	333.000 €	212	1695	KARLOVŠKO PREDMESTJE	1699	VANDOTOVA ULICA	45	145	194/63	vrstna	RN-477	RUDNIK	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	vrstna in verižna hiša 50, atrijska 60	vrstna in verižna do 11m, atrijska do 7m
6	140.000 €	180	1695	KARLOVŠKO PREDMESTJE	952	VODUŠKOVA ULICA	28	70,7	184/42	samostoječa	RN-490	RUDNIK	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
6	84.000 €	207	1695	KARLOVŠKO PREDMESTJE	1255	ULICA TOMŠIČEVE BRIGADE	28	57,2	184/93	samostoječa	RN-490	RUDNIK	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
6	208.584 €	253	1695	KARLOVŠKO PREDMESTJE	3896	PREGLEVA ULICA	52	147,5	214/3	vrstna	RN-510	RUDNIK	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	vrstna in verižna hiša 50, atrijska 60	vrstna in verižna do 11m, atrijska do 7m
6	297.000 €	187	1695	KARLOVŠKO PREDMESTJE	4500	ULICA ZORE MAJCNOVE	14	125	243/484	vrstna	RN-86	RUDNIK	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	vrstna in verižna hiša 50, atrijska 60	vrstna in verižna do 11m, atrijska do 7m





## D.7: SOSTRO

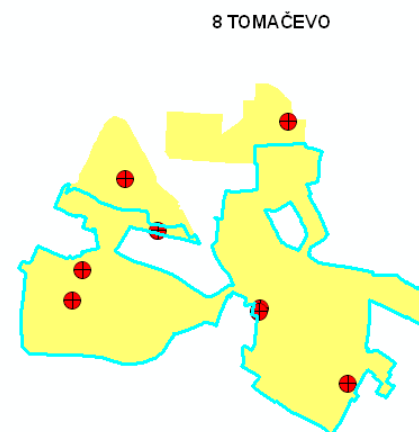
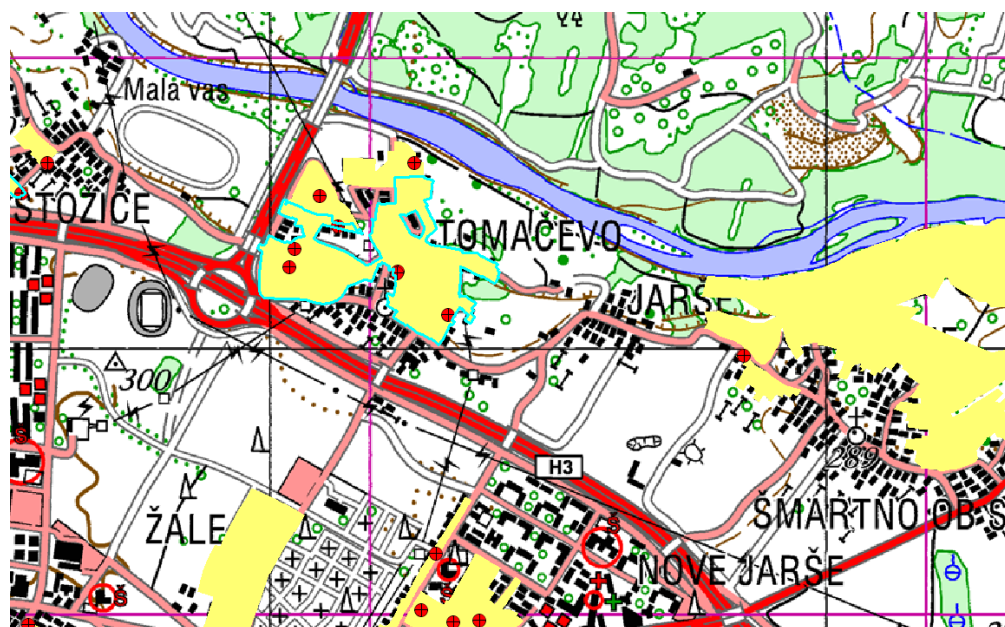
območje	pogodbena cena	površina parcele	ŠIFKO2 - številka katastrske občine	katastrska občina	STST - številka stavbe	ULICA	HST- hišna številka	NTP (m2)	številka parcele	TIP HIŠE	EUP_OZN		FI - faktor izrabe (največ)	FZ - faktor zazidanost (največ %)	višina stavb
7	320.000 €	829	1775	SOSTRO	385	SOSTRSKA CESTA	14	201,3	476/5	samosoječa	SO-1965	SOSTRO	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
7	190.000 €	373	1773	DOBRUNJE (SOSTRO)	1707	LITIJSKA CESTA	266	189,62	307/4	samosoječa	SO-2100	SOSTRO	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
7	308.000 €	225	1775	SOSTRO	1416	V ČEŠNJICO	35b	220	1615/7	samosoječa	SO-2857	SOSTRO	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
7	117.000 €	973	1773	DOBRUNJE (SOSTRO)	1303	DOBRUNJSKA CESTA	50	232	1303/3	samosoječa	SO-2862	SOSTRO	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m





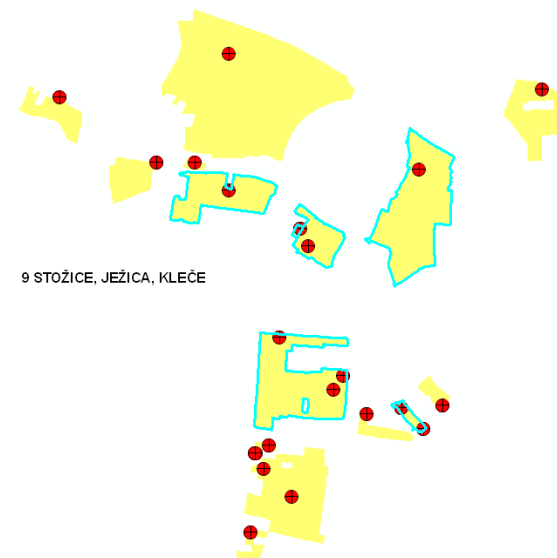
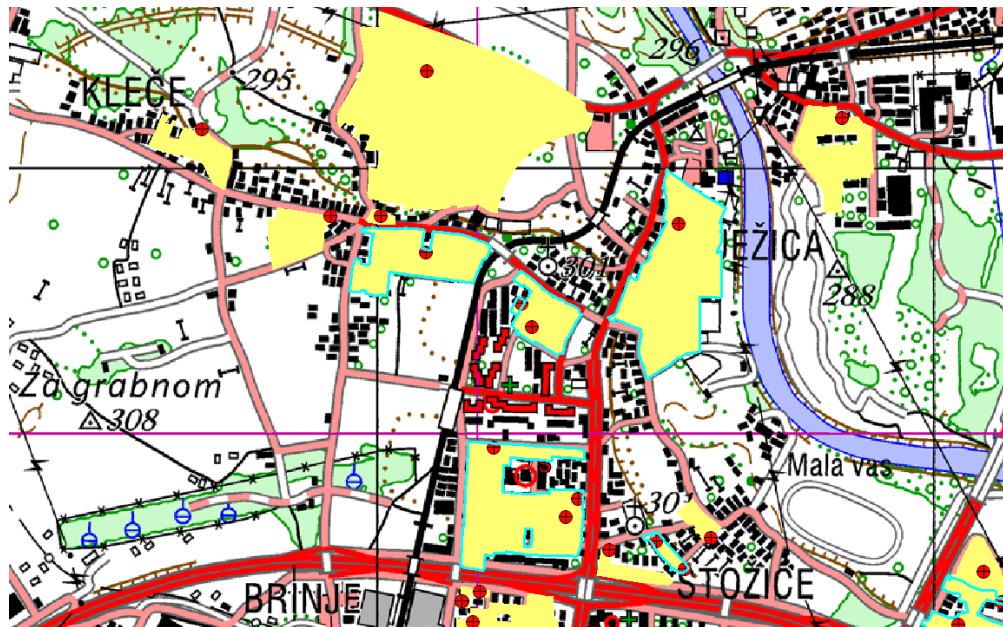
D.8: TOMAČEVO

območje	pogodbena cena	površina parcele	ŠIFKO2 - številka katastrske občine	katastrska občina	STST - številka stavbe	ULICA	HST- hišna številka	NTP (m2)	številka parcele	TIP HIŠE	EUP_OZN		FI - faktor izrabe (največ)	FZ - faktor zazidanost (največ %)	višina stavb
8	70.000 €	204	1735	STOŽICE	2778	POT K SAVI	20	77,4	2255/8	dvojček	BE-390	BEŽIGRAD	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
8	210.000 €	292	1735	STOŽICE	3434	CELOVŠKA CESTA		232,3	1133/12	samostoječa	BE-390	BEŽIGRAD	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
8	300.000 €	311	1735	STOŽICE	3618	TOMAČEVO	38	228,61	1133/5	samostoječa	BE-390	BEŽIGRAD	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
8	70.000 €	319	1735	STOŽICE	2768	POT K SAVI	20a	200,5	2255/2	dvojček	BE-390	BEŽIGRAD	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
8	230.000 €	321	1735	STOŽICE	3024	V DOLINI	16	217,7	1359/8	samostoječa	BE-390	BEŽIGRAD	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m



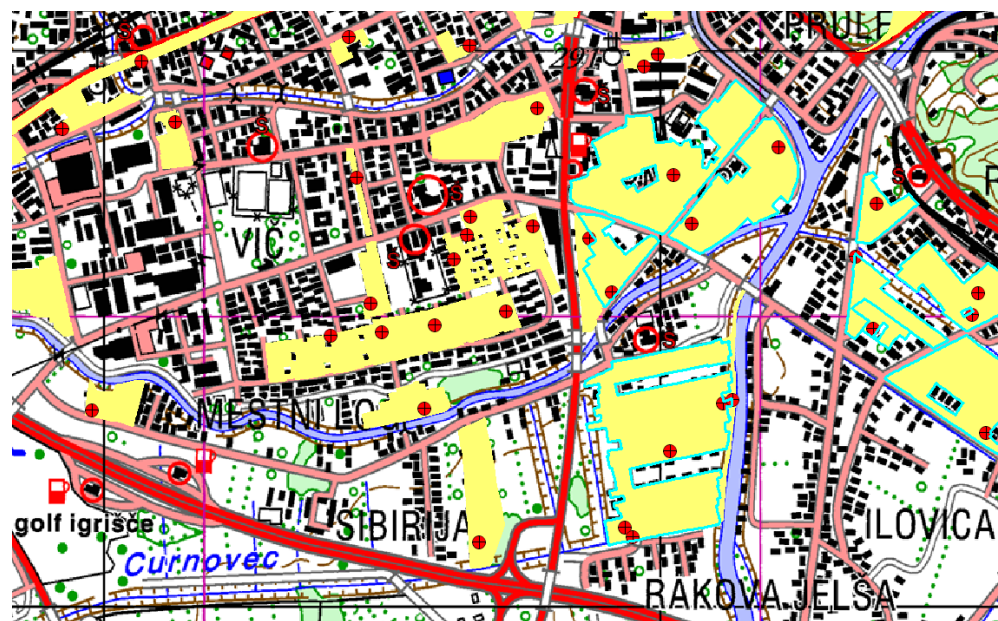
## D.9: STOŽICE, JEŽICA, KLEČE

območje	pogodbena cena	površina parcele	ŠIFKO2 - številka katastrske občine	katastrska občina	STST - številka stavbe	ULICA	HST- hišna številka	NTP (m <sup>2</sup> )	številka parcele	TIP HIŠE	EUP_OZN	FI - faktor izrabe (največ)	FZ - faktor zazidanost (največ %)	višina stavb	
9	200.000 €	132	1734	JEŽICA	1261	BRATOV ČEBULJEV KERŠEVANOVA ULICA	10	69,6	1219	samostoječa	PS-258	POSAVJE	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
9	120.000 €	448	1734	JEŽICA	884			234	953/4	samostoječa	PS-282	POSAVJE	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
9	350.000 €	391	1735	STOŽICE	126	KRATKA POT KALINGERJEVA ULICA	8	66	172	samostoječa	PS-322	POSAVJE	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
9	225.000 €	160	1735	STOŽICE	955		1a	100	752/2	dvojček	PS-436	POSAVJE	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
9	305.000 €	354	1735	STOŽICE	660	ULICA PRVORORCEV	33	195,8	308/2	dvojček	PS-436	POSAVJE	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
9	465.000 €	704	1735	STOŽICE	1133	MARICE KOVAČEVE	6	190	727	samostoječa	PS-436	POSAVJE	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
9	150.000 €	280	1735	STOŽICE	1350	PAVLOVČEVA ULICA	11	111,9	638/2	dvojček	PS-451	POSAVJE	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
9	270.000 €	496	1735	STOŽICE	1450	PAVLOVČEVA ULICA GLINŠKOVA PLOŠČAD	100c	111,8	585/1	samostoječa	PS-451	POSAVJE	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	40	do 11m
9	260.000 €	303	1734	JEŽICA	1156		20e	157,8	1016/2	dvojček	PS-84	POSAVJE	/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	vrstna in verižna hiša 50, atrijska 60	vrstna in verižna do 11m, atrijska do 7m



D.10: TRNOVO

območje	pogodbena cena	površina parcele	ŠIFKO2 - številka katastrske občine	katastrska občina	STST - številka stavbe	ULICA	HST- hišna številka	NTP (m2)	številka parcele	TIP HIŠE	EUP_OZN		FI - faktor izrabe (največ) /- faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino	FZ - faktor zazidanost (največ %)	višina stavb
10	390.000 €	140	1722	TRNOVSKO PREDMESTJE	5360	OPEKARSKA CESTA	44	194,9	250/558	samostoječa	TR-217	TRNOVO	40	do 11m	
10	200.000 €	250	1722	TRNOVSKO PREDMESTJE	5175	VELIKI ŠTRADON	3	88	250/594	samostoječa	TR-326	TRNOVO	40	do 11m	
10	252.000 €	360	1722	TRNOVSKO PREDMESTJE	4862	JELOVŠKOVA ULICA	6	176	98/58	samostoječa	TR-339	TRNOVO	40	do 11m	
10	115.260 €	189	1722	TRNOVSKO PREDMESTJE	5952	KERMAUNERJEVA	9	301,65	917/29	samostoječa	TR-428	TRNOVO	40	do 11m	
10	210.000 €	790	1722	TRNOVSKO PREDMESTJE	6271	POT NA RAKOVO JELŠO	164	115,2	894/68	samostoječa	TR-428	TRNOVO	40	do 11m	
10	160.000 €	837	1722	TRNOVSKO PREDMESTJE	6259	POT NA RAKOVO JELŠO	148	48,5	894/5	samostoječa	TR-428	TRNOVO	40	do 11m	



Ta stran je namenoma prazna.

PRILOGA E: IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA POSAMEZNA OBMOČJA

1. Območje - Vižmarje, Brod, Šentvid

**samostoječe hiše**

$$\text{KP(ceste)} = 544,3 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 210,3 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = \mathbf{9.594,3 \text{ €}}$$

$$\text{KP(voda)} = 544,3 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 210,3 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = \mathbf{1.808,1 \text{ €}}$$

$$\text{KP(kanalizacija)} = 544,3 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 210,3 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = \mathbf{3.456,9 \text{ €}}$$

$$\text{KP(plin)} = 544,3 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 210,3 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = \mathbf{1.931,4 \text{ €}}$$

$$\text{KP(odpadki)} = 544,3 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 210,3 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = \mathbf{124,0 \text{ €}}$$

$$\text{KP(javne površine)} = 544,3 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 210,3 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = \mathbf{1.253,2 \text{ €}}$$

$$\text{KP} = 9.594,3 \text{ €} + 1.808,1 \text{ €} + 3.456,9 \text{ €} + 1.931,4 \text{ €} + 124,0 \text{ €} + 1.253,2 \text{ €} = \mathbf{18.167,9 \text{ €}}$$

**dvojčki, vrstne, verižne**

$$\text{KP(ceste)} = 172,0 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 180,6 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = \mathbf{5.252,6 \text{ €}}$$

$$\text{KP(voda)} = 172,0 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 180,6 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = \mathbf{989,2 \text{ €}}$$

$$\text{KP(kanalizacija)} = 172,0 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 180,6 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = \mathbf{1.868,3 \text{ €}}$$

$$\text{KP(plin)} = 172,0 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 180,6 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = \mathbf{1.045,6 \text{ €}}$$

$$\text{KP(odpadki)} = 172,0 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 180,6 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = \mathbf{66,6 \text{ €}}$$

$$\text{KP(javne površine)} = 172,0 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 180,6 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = \mathbf{680,2 \text{ €}}$$

$$\text{KP} = 5.252,6 \text{ €} + 989,2 \text{ €} + 1.868,3 \text{ €} + 1.045,6 \text{ €} + 66,6 \text{ €} + 680,2 \text{ €} = \mathbf{9.902,5 \text{ €}}$$

**atrijske hiše**

$$\text{KP(ceste)} = 472,0 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 325,9 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = \mathbf{11.112,7 \text{ €}}$$

$$\text{KP(voda)} = 472,0 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 325,9 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = \mathbf{2.093,4 \text{ €}}$$

$$\text{KP(kanalizacija)} = 472,0 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 325,9 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = \mathbf{3.973,5 \text{ €}}$$

$$\text{KP(plin)} = 472,0 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 325,9 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = \mathbf{2.222,2 \text{ €}}$$

$$\text{KP(odpadki)} = 472,0 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 325,9 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = \mathbf{142,0 \text{ €}}$$

$$\text{KP(javne površine)} = 472,0 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 325,9 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = \mathbf{1.444,1 \text{ €}}$$

$$\text{KP} = 11.112,7 \text{ €} + 2.093,4 \text{ €} + 3.973,5 \text{ €} + 2.222,2 \text{ €} + 142,0 \text{ €} + 1.444,1 \text{ €} = \mathbf{20.987,8 \text{ €}}$$

2. Območje – Podutik

**samostoječe hiše**

$$\text{KP(ceste)} = 572,5 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 275,9 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = \mathbf{11.156,8 \text{ €}}$$

$$\text{KP(voda)} = 572,5 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 275,9 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = \mathbf{2.102,2 \text{ €}}$$

$$\text{KP(kanalizacija)} = 572,5 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 275,9 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = \mathbf{4.008,2 \text{ €}}$$

$$\text{KP(plin)} = 572,5 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 275,9 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = \mathbf{2.240,3 \text{ €}}$$

$$\text{KP(odpadki)} = 572,5 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 275,9 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = \mathbf{143,5 \text{ €}}$$

$$\text{KP(javne površine)} = 572,5 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 275,9 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = \mathbf{1.454,5 \text{ €}}$$

$$\text{KP} = 11.156,8 \text{ €} + 2.102,2 \text{ €} + 4.008,2 \text{ €} + 2.240,3 \text{ €} + 143,5 \text{ €} + 1.454,5 \text{ €} = \mathbf{21.105,5 \text{ €}}$$

**dvojčki, vrstne, verižne**

$$\text{KP(ceste)} = 218,7 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 163,8 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = \mathbf{5.397,8 \text{ €}}$$

$$\text{KP(voda)} = 218,7 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 163,8 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = \mathbf{1.016,8 \text{ €}}$$

$$\text{KP(kanalizacija)} = 218,7 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 163,8 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = \mathbf{1.928,0 \text{ €}}$$

$$\text{KP(plin)} = 218,7 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 163,8 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = \mathbf{1.078,4 \text{ €}}$$

$$\text{KP(odpadki)} = 218,7 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 163,8 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = \mathbf{68,8 \text{ €}}$$

$$\text{KP(javne površine)} = 218,7 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 163,8 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = \mathbf{701,0 \text{ €}}$$

$$\text{KP} = 5.397,8 \text{ €} + 1.016,8 \text{ €} + 1.928,0 \text{ €} + 1.078,4 \text{ €} + 68,8 \text{ €} + 701,0 \text{ €} = \mathbf{10.190,7 \text{ €}}$$

**atrijske hiše**

$$KP(\text{ceste}) = 306,0 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 300,0 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = \mathbf{8.930,5 \text{ €}}$$

$$KP(\text{voda}) = 306,0 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 300,0 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = \mathbf{1.681,9 \text{ €}}$$

$$KP(\text{kanalizacija}) = 306,0 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 300,0 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = \mathbf{3.179,0 \text{ €}}$$

$$KP(\text{plin}) = 306,0 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 300,0 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = \mathbf{1.778,9 \text{ €}}$$

$$KP(\text{odpadki}) = 306,0 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 300,0 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = \mathbf{113,3 \text{ €}}$$

$$\underline{KP(\text{javne površine}) = 306,0 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 300,0 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = \mathbf{1.157,1 \text{ €}}}$$

$$\mathbf{KP} = 8.930,5 \text{ €} + 1.681,9 \text{ €} + 3.179,0 \text{ €} + 1.778,9 \text{ €} + 113,3 \text{ €} + 1.157,1 \text{ €} = \mathbf{16.840,8 \text{ €}}$$

## 3. Območje – Koseze

**samostoječe hiše**

$$KP(\text{ceste}) = 346,5 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 197,5 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = \mathbf{7.346,6 \text{ €}}$$

$$KP(\text{voda}) = 346,5 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 197,5 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = \mathbf{1.384,1 \text{ €}}$$

$$KP(\text{kanalizacija}) = 346,5 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 197,5 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = \mathbf{2.633,5 \text{ €}}$$

$$KP(\text{plin}) = 346,5 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 197,5 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = \mathbf{1.472,3 \text{ €}}$$

$$KP(\text{odpadki}) = 346,5 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 197,5 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = \mathbf{94,2 \text{ €}}$$

$$\underline{KP(\text{javne površine}) = 346,5 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 197,5 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = \mathbf{956,3 \text{ €}}}$$

$$\mathbf{KP} = 7.346,6 \text{ €} + 1.384,1 \text{ €} + 2.633,5 \text{ €} + 1.472,3 \text{ €} + 94,2 \text{ €} + 956,3 \text{ €} = \mathbf{13.887,1 \text{ €}}$$

**dvojčki, vrstne, verižne**

$$KP(\text{ceste}) = 255,0 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 207,6 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = \mathbf{6.617,9 \text{ €}}$$

$$KP(\text{voda}) = 255,0 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 207,6 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = \mathbf{1.246,5 \text{ €}}$$

$$KP(\text{kanalizacija}) = 255,0 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 207,6 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = \mathbf{2.361,3 \text{ €}}$$

$$KP(\text{plin}) = 255,0 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 207,6 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = \mathbf{1.320,9 \text{ €}}$$

$$KP(\text{odpadki}) = 255,0 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 207,6 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = \mathbf{84,3 \text{ €}}$$

$$\underline{KP(\text{javne površine}) = 255,0 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 207,6 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = \mathbf{858,8 \text{ €}}}$$

$$\mathbf{KP} = 6.617,9 \text{ €} + 1.246,5 \text{ €} + 2.361,3 \text{ €} + 1.320,9 \text{ €} + 84,3 \text{ €} + 858,8 \text{ €} = \mathbf{12.489,7 \text{ €}}$$

## 4. Območje – Črnuče

**samostoječe hiše**

$$KP(\text{ceste}) = 485,8 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 233,3 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = \mathbf{9.451,8 \text{ €}}$$

$$KP(\text{voda}) = 485,8 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 233,3 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = \mathbf{1.780,9 \text{ €}}$$

$$KP(\text{kanalizacija}) = 485,8 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 233,3 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = \mathbf{3.395,8 \text{ €}}$$

$$KP(\text{plin}) = 485,8 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 233,3 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = \mathbf{1.898,0 \text{ €}}$$

$$KP(\text{odpadki}) = 485,8 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 233,3 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = \mathbf{121,6 \text{ €}}$$

$$\underline{KP(\text{javne površine}) = 485,8 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 233,3 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = \mathbf{1.232,3 \text{ €}}}$$

$$\mathbf{KP} = 9.451,8 \text{ €} + 1.780,9 \text{ €} + 3.395,8 \text{ €} + 1.898,0 \text{ €} + 121,6 \text{ €} + 1.232,3 \text{ €} = \mathbf{17.880,4 \text{ €}}$$

## 5. Območje – Polje, Vevče

**samostoječe hiše**

$$KP(\text{ceste}) = 405,2 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 125,5 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = \mathbf{6.538,7 \text{ €}}$$

$$KP(\text{voda}) = 405,2 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 125,5 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = \mathbf{1.232,4 \text{ €}}$$

$$KP(\text{kanalizacija}) = 405,2 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 125,5 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = \mathbf{2.362,6 \text{ €}}$$

$$KP(\text{plin}) = 405,2 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 125,5 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = \mathbf{1.319,5 \text{ €}}$$

$$KP(\text{odpadki}) = 405,2 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 125,5 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = \mathbf{84,8 \text{ €}}$$

$$\underline{KP(\text{javne površine}) = 405,2 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 125,5 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = \mathbf{855,7 \text{ €}}}$$

$$\mathbf{KP} = 6.538,7 \text{ €} + 1.232,4 \text{ €} + 2.362,6 \text{ €} + 1.319,5 \text{ €} + 84,8 \text{ €} + 855,7 \text{ €} = \mathbf{12.393,8 \text{ €}}$$



6. Območje – Rudnik

**samostoječe hiše**

$$KP(\text{ceste}) = 560,8 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 157,7 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = \mathbf{8.738,8 \text{ €}}$$

$$KP(\text{voda}) = 560,8 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 157,7 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = \mathbf{1.647,2 \text{ €}}$$

$$KP(\text{kanalizacija}) = 560,8 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 157,7 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = \mathbf{3.161,2 \text{ €}}$$

$$KP(\text{plin}) = 560,8 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 157,7 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = \mathbf{1.765,3 \text{ €}}$$

$$KP(\text{odpadki}) = 560,8 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 157,7 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = \mathbf{113,6 \text{ €}}$$

$$\underline{KP(\text{javne površine}) = 560,8 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 157,7 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = \mathbf{1.144,5 \text{ €}}}$$

$$\mathbf{KP} = 8.738,8 \text{ €} + 1.647,2 \text{ €} + 3.161,2 \text{ €} + 1.765,3 \text{ €} + 113,6 \text{ €} + 1.144,5 \text{ €} = \underline{\mathbf{16.570,7 \text{ €}}}$$

**dvojčki, vrstne, verižne**

$$KP(\text{ceste}) = 229,7 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 137,5 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = \mathbf{4.997,0 \text{ €}}$$

$$KP(\text{voda}) = 229,7 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 137,5 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = \mathbf{941,4 \text{ €}}$$

$$KP(\text{kanalizacija}) = 229,7 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 137,5 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = \mathbf{1.790,1 \text{ €}}$$

$$KP(\text{plin}) = 229,7 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 137,5 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = \mathbf{1.000,9 \text{ €}}$$

$$KP(\text{odpadki}) = 229,7 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 137,5 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = \mathbf{64,0 \text{ €}}$$

$$\underline{KP(\text{javne površine}) = 229,7 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 137,5 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = \mathbf{650,2 \text{ €}}}$$

$$\mathbf{KP} = 4.997,0 \text{ €} + 941,4 \text{ €} + 1.790,1 \text{ €} + 1.000,9 \text{ €} + 64,0 \text{ €} + 650,2 \text{ €} = \underline{\mathbf{9.443,6 \text{ €}}}$$

7. Območje – Sostro

**samostoječe hiše**

$$KP(\text{ceste}) = 600,0 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 210,7 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = \mathbf{10.167,1 \text{ €}}$$

$$KP(\text{voda}) = 600,0 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 210,7 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = \mathbf{1.916,1 \text{ €}}$$

$$KP(\text{kanalizacija}) = 600,0 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 210,7 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = \mathbf{3.667,8 \text{ €}}$$

$$KP(\text{plin}) = 600,0 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 210,7 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = \mathbf{2.048,9 \text{ €}}$$

$$KP(\text{odpadki}) = 600,0 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 210,7 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = \mathbf{131,6 \text{ €}}$$

$$\underline{KP(\text{javne površine}) = 600,0 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 210,7 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = \mathbf{1.329,1 \text{ €}}}$$

$$\mathbf{KP} = 10.167,1 \text{ €} + 1.916,1 \text{ €} + 3.667,8 \text{ €} + 2.048,9 \text{ €} + 131,6 \text{ €} + 1.329,1 \text{ €} = \underline{\mathbf{19.260,7 \text{ €}}}$$

8. Območje – Tomačevo

**samostoječe hiše**

$$KP(\text{ceste}) = 308,0 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 226,2 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = \mathbf{7.515,1 \text{ €}}$$

$$KP(\text{voda}) = 308,0 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 226,2 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = \mathbf{1.415,6 \text{ €}}$$

$$KP(\text{kanalizacija}) = 308,0 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 226,2 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = \mathbf{2.685,0 \text{ €}}$$

$$KP(\text{plin}) = 308,0 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 226,2 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = \mathbf{1.501,7 \text{ €}}$$

$$KP(\text{odpadki}) = 308,0 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 226,2 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = \mathbf{95,9 \text{ €}}$$

$$\underline{KP(\text{javne površine}) = 308,0 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 226,2 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = \mathbf{976,1 \text{ €}}}$$

$$\mathbf{KP} = 7.515,1 \text{ €} + 1.415,6 \text{ €} + 2.685,0 \text{ €} + 1.501,7 \text{ €} + 95,9 \text{ €} + 976,1 \text{ €} = \underline{\mathbf{14.189,5 \text{ €}}}$$

**dvojčki, vrstne, verižne**

$$KP(\text{ceste}) = 261,5 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 139,0 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = \mathbf{5.347,5 \text{ €}}$$

$$KP(\text{voda}) = 261,5 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 139,0 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = \mathbf{1.007,5 \text{ €}}$$

$$KP(\text{kanalizacija}) = 261,5 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 139,0 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = \mathbf{1.918,7 \text{ €}}$$

$$KP(\text{plin}) = 261,5 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 139,0 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = \mathbf{1.072,6 \text{ €}}$$

$$KP(\text{odpadki}) = 261,5 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 139,0 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = \mathbf{68,7 \text{ €}}$$

$$\underline{KP(\text{javne površine}) = 261,5 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 139,0 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = \mathbf{696,5 \text{ €}}}$$

$$\mathbf{KP} = 5.347,5 \text{ €} + 1.007,5 \text{ €} + 1.918,7 \text{ €} + 1.072,6 \text{ €} + 68,7 \text{ €} + 696,5 \text{ €} = \underline{\mathbf{10.111,6 \text{ €}}}$$

## 9. Območje – Stožice, Ježica, Kleče

**samosoječe hiše**

$$KP(\text{ceste}) = 434,2 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 134,3 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = 7.003,2 \text{ €}$$

$$KP(\text{voda}) = 434,2 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 134,3 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = 1.320,0 \text{ €}$$

$$KP(\text{kanalizacija}) = 434,2 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 134,3 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = 2.530,4 \text{ €}$$

$$KP(\text{plin}) = 434,2 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 134,3 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = 1.413,3 \text{ €}$$

$$KP(\text{odpadki}) = 434,2 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 134,3 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = 90,9 \text{ €}$$

$$\underline{KP(\text{javne površine}) = 434,2 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 134,3 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = 916,5 \text{ €}}$$

$$\mathbf{KP} = 7.003,2 \text{ €} + 1.320,0 \text{ €} + 2.530,4 \text{ €} + 1.413,3 \text{ €} + 90,9 \text{ €} + 916,5 \text{ €} = \underline{\mathbf{13.274,3 \text{ €}}}$$

**dvojčki, vrstne, verižne**

$$KP(\text{ceste}) = 274,3 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 141,4 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = 5.523,7 \text{ €}$$

$$KP(\text{voda}) = 274,3 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 141,4 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = 1.040,7 \text{ €}$$

$$KP(\text{kanalizacija}) = 274,3 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 141,4 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = 1.982,7 \text{ €}$$

$$KP(\text{plin}) = 274,3 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 141,4 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = 1.108,3 \text{ €}$$

$$KP(\text{odpadki}) = 274,3 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 141,4 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = 71,0 \text{ €}$$

$$\underline{KP(\text{javne površine}) = 274,3 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 141,4 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = 719,7 \text{ €}}$$

$$\mathbf{KP} = 5.523,7 \text{ €} + 1.040,7 \text{ €} + 1.982,7 \text{ €} + 1.108,3 \text{ €} + 71,0 \text{ €} + 719,7 \text{ €} = \underline{\mathbf{10.446,0 \text{ €}}}$$

## 10. Območje – Trnovo

**samosoječe hiše**

$$KP(\text{ceste}) = 427,7 \text{ m}^2 * 33,71 * 0,3 + 0,7 * 154,0 \text{ m}^2 * 39,7 * 0,7 = 7.321,6 \text{ €}$$

$$KP(\text{voda}) = 427,7 \text{ m}^2 * 6,36 * 0,3 + 0,7 * 154,0 \text{ m}^2 * 7,47 * 0,7 = 1.379,8 \text{ €}$$

$$KP(\text{kanalizacija}) = 427,7 \text{ m}^2 * 12,42 * 0,3 + 0,7 * 154,0 \text{ m}^2 * 13,87 * 0,7 = 2.640,4 \text{ €}$$

$$KP(\text{plin}) = 427,7 \text{ m}^2 * 6,92 * 0,3 + 0,7 * 154,0 \text{ m}^2 * 7,78 * 0,7 = 1.475,1 \text{ €}$$

$$KP(\text{odpadki}) = 427,7 \text{ m}^2 * 0,45 * 0,3 + 0,7 * 154,0 \text{ m}^2 * 0,49 * 0,7 = 94,7 \text{ €}$$

$$\underline{KP(\text{javne površine}) = 427,7 \text{ m}^2 * 4,47 * 0,3 + 0,7 * 154,0 \text{ m}^2 * 5,08 * 0,7 = 956,9 \text{ €}}$$

$$\mathbf{KP} = 7.321,6 \text{ €} + 1.379,8 \text{ €} + 2.640,4 \text{ €} + 1.475,1 \text{ €} + 94,7 \text{ €} + 956,9 \text{ €} = \underline{\mathbf{13.868,5 \text{ €}}}$$