

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

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



Univerzitetni študij geodezije,
Prostorska informatika

Kandidat:

David Pečnik

**Izhodišča za ocenjevanje vrednosti zemljišč na
primeru odseka II. tira železniške proge
Ljubljana-Jesenice**

Diplomska naloga št.: 830

Mentor:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 2010

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani **DAVID PEČNIK** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom
**»IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ NA PRIMERU
ODSEKA II. TIRA ŽELEZNIŠKE PROGE LJUBLJANA-JESENICE«**.

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe elektronske separatorke FGG.

Podpis:

Ljubljana, 8.3.2010.

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 332.6(043.2)
- Avtor:** David Pečnik
- Mentor:**izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
- Naslov:** Izhodišča za ocenjevanje vrednosti zemljišč na primeru odseka II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice
- Obseg in oprema:** 162 str., 61 pregl., 17 graf., 28 sl., 7 pril.
- Ključne besede:** javna železniška infrastruktura, lastninska pravica, gozdno zemljišče, kmetijsko zemljišče, stavbno zemljišče, analiza cen zemljišč, tržna vrednost zemljišč, Mestna občina Ljubljana

Izvodček

V diplomski nalogi sta predstavljeni in analizirani dve idejni varianti poteka II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice, z namenom ocenitve tržne vrednosti zemljišč posameznega koridorja oziroma območja. Analizirana je ustrezna zakonodaja na področju pridobivanja nepremičnin v javno korist. Izdelana je analiza površin namenske rabe prostora na obravnavanem območju na podlagi veljavnih izvedbenih prostorskih aktov in vrsta rabe po katastrski klasifikaciji na podlagi podatkov zemljiškega katastra. Za potrebe ocenitve tržne vrednosti zemljišč predvidenih za odkup znotraj in ostankov površin zunaj predvidenega koridorja se analizira cene zemljišč, tako pogodbene kot oglaševane cene zemljišč. Ta analiza predstavlja izhodišče klasifikaciji zemljišč za namen vrednotenja zemljišč v okviru predinvesticijske študije. Vsa zemljišča so vrednotena s pomočjo metode neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin. Pri tem se uporabljajo trenutno dostopni podatki o delovanju trga nepremičnin. Ugotovitev diplomske naloge je, da nam za oblikovanje ustrezne metodologije vrednotenja primanjkuje ustrezno število določenih vrst podatkov, predvsem podatkov o pogodbениh cenah zemljišč na posamezni stopnji razvoja zemljišča. Na podlagi ocenjenih tržnih vrednosti zemljišč za možno gradnjo javne železniške infrastrukture po dveh različnih variantah smo ugotovili, da je najbolj ugodna varianta predvidene trase ob obstoječi železniški progi. Pri drugi varianti je potrebno odkupiti več površin zemljišč, kar jo bistveno podraži. V fazi pridobivanja zemljišč za gradnjo II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice bo potrebno izvesti bolj podrobno posamično vrednotenje zemljišč, ki ga bodo izvedli za to usposobljeni strokovnjaki - cenilci.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332.6(043.2)
Author: David Pečnik
Supervisor: assist. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Title: Baseline for estimating land value based on the example of the 2nd track section on the railway line Ljubljana-Jesenice
Notes: 162 p., 61 tab., 17 graph., 28 fig., 7 ann.
Key words: public railway infrastructure, property right, forest land, agricultural land, building land, analysis of land prices, land market value, Municipality of Ljubljana

Abstract

Two outline schemes for the course of the 2nd track on the railway line Ljubljana-Jesenice for estimating the land market value of the individual corridor or territory are presented and analyzed in the Bachelor degree. A relevant legislation in the area of acquisition of real estates for the public interest is analyzed. A surface analysis of the land use in the area defined is made on the basis of the applicable spatial implementation acts and a type of use according to the cadastral classification on the basis of information of land cadastre is formed. Land prices, contractual and advertised land price, were analyzed for the purpose of estimating the land market value planned for the purchase inside and the remaining surface outside the defined corridor. The analysis represents the baseline for land classifications for the purpose of estimating the land within a framework of the pre-investment study. All land is evaluated with the method of direct price comparison of similar real estates. For this purpose the currently available information about the functioning of the real estate market is used. In the conclusion of the Bachelor degree we found out that we lack a suitable number of specified types of data to formulate the right evaluation methodology, especially information on contractual land prices at some stage of land development. On the basis of the estimated land market value for the potential construction of the public railway infrastructure on two different variants we found out that the most favorable variant of the planned route is next to the existing railway line. The second variant would require a purchase of more surface land, which would be more expensive. In the process of acquiring land for the construction of the 2nd track on the railway line Ljubljana-Jesenice a more detailed separate estimation of land will be required, which would be carried out by the competent experts - appraiser.

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorici Maruški Šubic Kovač za vso strokovno pomoč pri izdelavi diplomske naloge.

Najlepše se zahvaljujem staršema, ki sta mi omogočila šolanje ter me vzpodbujala pri vseh padcih in vzponih.

Zahvaljujem se bratu Slavku in sestri Nevenki, ki sta vztrajno verjela v moj uspeh v vseh letih mojega šolanja.

Zahvaljujem se puncu Patriciji, ki mi je vedno stala ob strani in me bodrila v času študija, še posebno pri izdelavi diplomske naloge.

Zahvala gre tudi vsem prijateljem, s katerimi smo skupaj hodili in še hodimo po poteh, ki smo si jih zadali.

KAZALO VSEBINE

	str.
KAZALO PREGLEDNIC	X
KAZALO GRAFIKONOV	XIV
KAZALO SLIK	XVI
KAZALO PRILOG	XVIII
OKRAJŠAVE IN SIMBOLI	XIX
SLOVARČEK.....	XX
1 UVOD	1
1.1 Namen diplomske naloge	1
1.2 Predstavitev obravnavanega območja in področja	2
1.2.1 Opis osnovnih sestavnih delov železniške proge	4
1.2.2 Določitev odsekov in območij JŽI obravnavanih idejnih variant V1 in V4 II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice	6
1.2.3 Pregled zgodovinskega razvoja, sedanjega stanja in prihodnosti slovenskega železniškega omrežja v splošnem s poudarkom na železniški povezavi Ljubljana-Jesenice-d.m. ter pregled sistema planiranj v Republiki Sloveniji	12
1.2.3.1 Pregled zgodovinskega razvoja slovenskih železnic	12
1.2.3.2 Sedanje stanje slovenskega železniškega omrežja	19
1.2.3.2.1 Slovensko železniško omrežje v številkah	24
1.2.3.2.2 Prednosti železnic v primerjavi s cestnim prometom	28
1.2.3.3 Železniška proga Ljubljana-Jesenice-d.m.	28
1.2.3.4 Predstavitev evropskih dokumentov na področju evropskega železniškega omrežja s poudarkom na železniških progah v Republiki Sloveniji	33
1.2.3.5 Pregled sistema strategij in planiranj v Republiki Sloveniji.....	34
1.2.4 Geografske značilnosti in statistični podatki Mestne občine Ljubljana	37
1.3 Metoda dela	40
1.3.1 Viri in opis podatkov	42
1.3.2 Valuta in čas obravnave.....	45

2	VREDNOTENJE NEPREMIČNIN	46
2.1	Administrativno vrednotenje nepremičnin	47
2.2	Tržno vrednotenje nepremičnin.....	48
2.2.1	Metode tržnega vrednotenja nepremičnin	48
3	IZHODIŠČA ZA MODEL VREDNOTENJA OBRAVNAVANIH ZEMLJIŠČ	53
3.1	Pogoji za gradnjo objektov v neposredni bližini železniške proge.....	53
3.2	Možni načini pridobivanja zemljišč za potrebe gradnje II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice.....	54
3.3	Metoda vrednotenja zemljišč v obravnavanem primeru diplomske naloge	58
3.4	Določitev klasifikacije vrst zemljišč za potrebe diplomske naloge.....	60
3.4.1	Pregled obstoječih klasifikacij nepremičnin.....	60
3.4.1.1	Klasifikacija površin namenske rabe prostora.....	61
3.4.1.2	Katastrska klasifikacija vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru	62
3.4.1.3	Klasifikacija nepremičnin evidence trga nepremičnin	63
3.4.2	Stopnje razvoja zemljišč.....	65
3.4.3	Klasifikacija vrst zemljišč za potrebe izdelave te diplomske naloge	69
3.5	Izhodišča za analize površin zemljišč na obravnavanih območjih JŽI in določitev cen zusa za pregled ostankov površin parcel zunaj obravnavanih območij odsekov V1 in V4.....	71
3.6	Pridobivanje podatkov o cenah zemljišč in izhodišča za izdelavo analiz cen zemljišč	74
4	ANALIZE POVRŠIN NA OBRAVNAVANIH OBMOČJIH JŽI	80
4.1	Analize površin namenske rabe prostora znotraj obravnavanih območij JŽI	80
4.1.1	Struktura površin namenske rabe prostora znotraj območja V1.....	82
4.1.2	Struktura površin namenske rabe prostora znotraj območja odseka V1	83
4.1.3	Struktura površin namenske rabe prostora znotraj območja V4.....	83
4.1.4	Struktura površin namenske rabe prostora znotraj območja odseka V4	84

4.2	Analize površin parcel zemljiškega katastra na območjih odsekov V1 in V4	85
4.2.1	Določitev predloga odkupa ostankov površin parcel zunaj območja odseka V1 z ostankom površine manjšim ali enakim cenzusu.....	86
4.2.2	Določitev predloga odkupa ostankov površin parcel zunaj območja odseka V4 z ostankom površine manjšim ali enakim cenzusu.....	99
4.2.3	Povzetek pregleda ostankov površin parcel manjših ali enakih cenzusu za določitev predloga odkupa zunaj območij odsekov V1 in V4.....	103
4.2.4	Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije znotraj namenske rabe prostora za območja odseka V1 in V4.....	103
4.2.4.1	Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije znotraj namenske rabe prostora za območje odseka V1	104
4.2.4.2	Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije znotraj namenske rabe prostora za območje odseka V4.....	108
4.3	Klasificiranje površin predvidenih za odkup v obravnavanih območjih JŽI po klasifikaciji vrste zemljišč te diplomske naloge.....	111
4.3.1	Klasificiranje površin zemljišč predvidenih za odkup znotraj območji V1 in V4 po klasifikaciji vrst zemljišč te diplomske naloge.....	111
4.3.2	Klasificiranje površin parcel predvidenih za odkup znotraj in zunaj območij odsekov V1 in V4 po klasifikaciji vrste zemljišč te diplomske naloge.....	113
5	ANALIZE CEN ZEMLJIŠČ ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE	118
5.1	Analiza vrednosti obravnavanih zemljišč - oglaševane cene zemljišč	119
5.1.1	Analiza oglaševanih cen za gozdna zemljišča (GZ).....	121
5.1.2	Analiza oglaševanih cen za kmetijska zemljišča (KZ).....	123
5.1.3	Analiza oglaševanih cen za stavbna zemljišča (STZ)	127
5.1.4	Pregled rezultatov izdelanih analiz za oglaševane cene zemljišč.....	132
5.2	Analiza vrednosti obravnavanih zemljišč - pogodbene cene zemljišč	136
5.2.1	Pogodbene cene za gozdna zemljišča.....	139
5.2.2	Pogodbene cene za kmetijska zemljišča.....	140
5.2.3	Pogodbene cene za stavbna zemljišča	141

5.2.4	Pregled pogodbenih cen zemljišč	143
5.3	Primerjava med povprečnimi oglaševanimi in pogodbenimi cenami obravnavanih zemljišč.....	145
6	OCENJENE TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ OBRAVNAVANIH OBMOČIJ JŽI	151
6.1	Ocenjene vrednosti zemljišč območij V1 in V4	152
6.2	Ocenjene vrednosti zemljišč območij odsekov V1 in V4.....	153
6.3	Primerjava med ocenjenimi tržnimi vrednostmi zemljišč obravnavanih območij JŽI in izračun vrednosti na kilometer železniške proge	155
7	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	158
	VIRI	XXIII
	PRILOGE.....	XXX

KAZALO PREGLEDNIC

	str.
Preglednica 1: Dopustna dolžinska in osna obremenitev prog (Uredba o kategorizaciji prog, 2009: 6. člen).	22
Preglednica 2: Statistični podatki o železniškem omrežju v RS (Statistični podatki, 5.6.2009).	24
Preglednica 3: Dopustne osne obremenitve železniških prog v RS (Gradbena dejavnost, 5.6.2009).	24
Preglednica 4: Število cestnih prehodov po nivoju križanja v RS (Objekti na progah, 5.6.2009).	24
Preglednica 5: Pregled superlativov v železniškem omrežju RS (Superlativi, 5.6.2009).	25
Preglednica 6: Število prepeljanih potnikov v železniškem omrežju RS v obdobju od leta 2002 do 2007 (SŽ v številkah, 1.7.2009).	26
Preglednica 7: Prevoz blaga v tisoč tonah v železniškem omrežju RS v obdobju od leta 2002 do 2007 (SŽ v številkah, 1.7.2009).	27
Preglednica 8: Seznam progovnih odsekov na železniški progi Ljubljana-Jesenice z razdaljami med njimi v km.	30
Preglednica 9: Število prepeljanih potnikov po posameznem progovnem odseku v obdobju od leta 2002 do 2007.	30
Preglednica 10: Prevoz blaga v tonah po posameznem progovnem odseku v obdobju od leta 2002 do 2007.	32
Preglednica 11: Naravni in selitveni prirast prebivalstva Mestne občine Ljubljana in Slovenije v obdobju od leta 2002 do 2008 (SURS, 7.9.2009).	38
Preglednica 12: Statistični podatki Mestne občine Ljubljana in Slovenije (Statistični letopis 2008, 5.7.2008).	39
Preglednica 13: Izobrazbena struktura prebivalcev Mestne občine Ljubljana in Slovenije. ...	39
Preglednica 14: Časovni pregled pridobitve podatkov razvrščen po datumu pridobitve.	43
Preglednica 15: Vrsta zemljišča (Posredovanje podatkov, 8.10.2009. Str. 7).	64
Preglednica 16: Upravno pravni status (Posredovanje podatkov, 8.10.2009. Str. 8).	65
Preglednica 17: Klasifikacija vrst zemljišč za potrebe izdelave diplomske naloge.	70

Preglednica 18: Struktura površin namenske rabe prostora znotraj območja V1	82
Preglednica 19: Struktura površin namenske rabe prostora znotraj območja odseka V1	83
Preglednica 20: Struktura površin namenske rabe prostora znotraj območja V4	84
Preglednica 21: Struktura površin namenske rabe prostora znotraj območja odseka V4	84
Preglednica 22: Seznam parcel z ostankom površine manjšimi ali enakimi 200 m ² zunaj območja odseka V1	87
Preglednica 23: Podatki o parceli št. 6	88
Preglednica 24: Podatki o parceli št. 16 in 17	89
Preglednica 25: Podatki o parceli št. 20 in 21	90
Preglednica 26: Podatki o parceli št. 30 in 31	92
Preglednica 27: Podatki o parcelah št. 33, 34, 35 in 36	94
Preglednica 28: Podatki o parcelah št. 62, 63 in 64	97
Preglednica 29: Seznam obravnavanih parcel z ostankom površine manjšim ali enakim 200 m ² in določenimi površinami predloga odkupa znotraj in zunaj območja odseka V1	98
Preglednica 30: Seznam parcel z ostankom površine manjšimi ali enakimi 200 m ² zunaj območja odseka V4	99
Preglednica 31: Podatki o parcelah št. 88, 89 in 90	100
Preglednica 32: Seznam obravnavanih parcel z ostankom površine manjšim ali enakim 200 m ² in določenimi površinami predloga odkupa znotraj in zunaj območja odseka V4	102
Preglednica 33: Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije znotraj namenske rabe - K (V1-odsek)	104
Preglednica 34: Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije znotraj namenske rabe - P (V1-odsek)	105
Preglednica 35: Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije znotraj namenske rabe - S (V1-odsek)	106
Preglednica 36: Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije predvidene za odkup znotraj in zunaj območja odseka V1	107
Preglednica 37: Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije znotraj namenske rabe - K (V4-odsek)	108

Preglednica 38: Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije znotraj namenske rabe - O (V4-odsek).	109
Preglednica 39: Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije predvidene za odkup znotraj in zunaj območja odseka V4.....	110
Preglednica 40: Površine predvidene za odkup, klasificirane po klasifikaciji vrst zemljišč te diplomske naloge, znotraj območji V1 in V4.	112
Preglednica 41: Površine predvidene za odkup klasificirane po klasifikaciji vrst zemljišč za namen te diplomske naloge znotraj in zunaj območji odseka V1 in V4.....	114
Preglednica 42: Seznam izbranih oglaševanih ponudb za analizo cen GZ (november 2009).	122
Preglednica 43: Analiza oglaševanih cen o ponudbah za prodajo gozdnih zemljišč (november 2009).	122
Preglednica 44: Seznam izbranih oglaševanih ponudb za analizo cen KZ (november 2009).	124
Preglednica 45: Analiza oglaševanih cen o ponudbah za prodajo kmetijskih zemljišč (november 2009).	126
Preglednica 46: Seznam izbranih oglaševanih ponudb za analizo cen STZ (november 2009).	129
Preglednica 47: Analiza oglaševanih cen o ponudbah za prodajo stavbnih zemljišč (november 2009).	130
Preglednica 48: Razlike v oglaševanih cenah kvadratnega metra stavbnega zemljišča glede na stopnjo razvoja v indeksnih točkah.	131
Preglednica 49: Razlike povprečnih oglaševanih cen kvadratnega metra stavbnega zemljišča glede na stopnjo razvoja v odstotkih.....	131
Preglednica 50: Pregled rezultatov izdelane analize oglaševanih cen obravnavanih zemljišč.	133
Preglednica 51: Prikaz rezultatov izdelanih analiz GURS-a za GZ (Poročilo o povprečnih cenah ... 3. četrletje 2009, 18.11.2009. Str. 9).....	140
Preglednica 52: Prikaz rezultatov izdelanih analiz GURS-a za KZ (Poročilo o povprečnih cenah ... 3. četrletje 2009, 18.11.2009. Str. 9).....	140

Preglednica 53: Prikaz rezultatov izdelanih analiz GURS-a za STZ (Poročilo o povprečnih cenah ... 3. četrtletje 2009, 18.11.2009. Str. 8).....	141
Preglednica 54: Prikaz rezultatov izdelanih analiz GURS-a za STZ (Polletno poročilo ... 2009, 9.11.2009. Str. 13).....	142
Preglednica 55: Razlike v povprečnih oglaševanih in pogodbenih cenah kvadratnega metra stavbnega zemljišča glede na stopnjo razvoja v indeksnih točkah. ...	143
Preglednica 56: Pregled pogodbenih cen zemljišč.....	144
Preglednica 57: Primerjava med oglaševanimi in pogodbenimi cenami obravnavanih zemljišč.	148
Preglednica 58: Ocenjene vrednosti zemljišč območij V1 in V4.	152
Preglednica 59: Ocenjene vrednosti zemljišč območij odsekov V1 in V4.	154
Preglednica 60: Primerjava med ocenjenimi tržnimi vrednostimi zemljišč obravnavanih območij JŽI na dan 30.11.2009.....	156
Preglednica 61: Ocenjene tržne vrednosti zemljišč obravnavanih območij JŽI na dan 30.11.2009.	161

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Ponazoritev podatkov prevoza potnikov v obdobju od leta 2002 do 2007, celotno omrežje RS.....	26
Grafikon 2: Ponazoritev podatkov prevoza blaga v obdobju od leta 2002 do 2007, celotno omrežje RS.....	27
Grafikon 3: Prikaz velikosti površin GZ, KZ in STZ v 1.000 m ² predvidenih za odkup po klasifikaciji vrst zemljišč znotraj območij V1 in V4.....	113
Grafikon 4: Prikaz velikosti površin KZ in STZ v 1.000 m ² predvidenih za odkup po klasifikaciji vrst zemljišč znotraj in zunaj območij odsekov V1 in V4.....	116
Grafikon 5: Prikaz velikosti površin NSZ-1 in NSZ-2 v 1.000 m ² predvidenih za odkup po klasifikaciji vrst zemljišč znotraj in zunaj območij odsekov V1 in V4.....	116
Grafikon 6: Gibanje povprečnih oglaševanih cen zazidljivih zemljišč v Ljubljani in okolici v EUR/m ² , junij 1995 - september 2009 (Cene SLONEP september 2009: cene zemljišč, 30.11.2009).....	120
Grafikon 7: Izračunane statistike za oglaševane cene gozdnih, kmetijskih in stavbnih zemljišč.....	134
Grafikon 8: Izračunane statistike za oglaševane cene kmetijskih zemljišč.....	134
Grafikon 9: Izračunane statistike za oglaševane cene stavbnih zemljišč na različni stopnji razvoja.....	135
Grafikon 10: Četrtno gibanje cen (EUR/m ²) kmetijskih in gozdnih zemljišč v letih 2007 - 2009 (Polletno poročilo ... 2009, 9.11.2009. Str. 6).....	138
Grafikon 11: Četrtno gibanje cen (EUR/m ²) stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo v letih 2007 - 2009 (Polletno poročilo ... 2009, 9.11.2009. Str. 6).....	139
Grafikon 12: Ponazoritev pogodbenih cen za gozdna, kmetijska in stavbna zemljišča.....	144
Grafikon 13: Ponazoritev povprečnih pogodbenih cen za stavbna zemljišča na različni stopnji razvoja.....	145
Grafikon 14: Primerjava med povprečnimi oglaševanimi in pogodbenimi cenami za gozdna, kmetijska in stavbna zemljišča.....	149

Grafikon 15: Primerjava med povprečnimi oglaševanimi in pogodbenimi cenami za stavbna zemljišča na različni stopnji razvoja.....	149
Grafikon 16: Ponazoritev ocenjenih vrednosti zemljišč območij V1 in V4.....	153
Grafikon 17: Ponazoritev ocenjenih vrednosti zemljišč območji odsekov V1 in V4.	155

KAZALO SLIK

	str.
Slika 1: Skica območja MOL-a (Ljubljana v številkah, 5.11.2009).....	3
Slika 2: Potek idejnih variant II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice.....	3
Slika 3: Železniška postaja Vižmarje.....	4
Slika 4: Skica enotirne železniške proge v prerezu (Pelko, 2009).....	4
Slika 5: Shema območij železniške proge.....	6
Slika 6: Prikaz izbranih odsekov za izdelavo območij V1 in V4.....	7
Slika 7: Skica obravnavanega območja.....	8
Slika 8: Prikaz izbranih krajših odsekov za izdelavo manjših območij JŽI.....	8
Slika 9: Začetek obravnavanega območja variante V1 v smeri Jesenic.....	9
Slika 10: Začetek obravnavanega območja variante V4 v smeri Brnika.....	9
Slika 11: Skica obravnavanih območij JŽI v tej diplomski nalogi.....	11
Slika 12: Pogled na Zidani Most leta 1914 (Razglednica Zidanega Mosta iz leta 1914, 24.3.2009).....	13
Slika 13: Železniška postaja Ljubljana ob dograditvi leta 1848 (Mohorič, 1968. Str. 25).....	14
Slika 14: Borovniški viadukt (Bogić, 1989. Str. 9).....	14
Slika 15: Razglednica Bohinjskega železniškega predora iz leta 1906 (Bohinjski predor 1906, 16.5.2009).....	16
Slika 16: Kamniti Solkanski železniški most leta 1906 (Bogić, 1989. Str. 20).....	17
Slika 17: Železniška postaja Hodoš leta 2005.....	19
Slika 18: Shema V. in X. vseevropskega koridorja (Prometni koridorji, 16.6.2009).....	20
Slika 19: Shema železniškega prometnega omrežja v RS (Železniško omrežje, 5.6.2009)....	20
Slika 20: Shema železniškega omrežja glede na število tirov v RS (Vrsta prog, 5.6.2009)....	21
Slika 21: Shema dopustnih osnih obremenitev v železniškem omrežju RS (Gradbena dejavnost, 5.6.2009).....	22
Slika 22: Shema elektrificiranih železniških prog v RS (Elektroenergetika, 5.6.2009).....	23
Slika 23: Stopnje razvoja zemljišča v Nemčiji glede na višino cene za m ² zemljišča (Klemenčič, 1980. Str. 183).....	66
Slika 24: Predpostavljene stopnje razvoja zemljišč za namen diplomske naloge v Sloveniji glede na ceno za m ² zemljišča.....	67

Slika 25: Stopnje razvoja zemljišč na obravnavanem območju diplomske naloge glede na ceno za m ² zemljišča.....	69
Slika 26: Prikaz lokacije izbranih oglaševanih ponudb za analizo cen GZ.....	121
Slika 27: Prikaz lokacije izbranih oglaševanih ponudb za analizo cen KZ.....	124
Slika 28: Prikaz lokacije izbranih oglaševanih ponudb za analizo cen STZ.....	128

KAZALO PRILOG

	str.
Priloga A	Glavne in regionalne proge v RS (UL RS št. 4/2009: 292)..... XXX
Priloga B	Opisi posameznih vrst namenskih rab prostora obravnavanih v diplomski nalogi povzeti iz veljavnih prostorskih aktov Mestne občine Ljubljana.....XXXII
Priloga C	Podatki o obravnavanih parcelah območja odseka V1XXXIX
Priloga D	Podatki o obravnavanih parcelah območja odseka V4XLII
Priloga E	Seznam pridobljenih podatkov o ponudbah za prodajo gozdnih zemljišč XLIV
Priloga F	Seznam pridobljenih podatkov o ponudbah za prodajo kmetijskih zemljišč XLVI
Priloga G	Seznam pridobljenih podatkov o ponudbah za prodajo stavbnih zemljišč.....XLVIII

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

d.m.	Državna meja
DKN	Digitalni katastrski načrt
DPN	Državni prostorski načrt
ETN	Evidenca trga nepremičnin
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
GZ	Gozdno zemljišče
JŽI	Javna železniška infrastruktura
KZ	Kmetijsko zemljišče
MOL	Mestna občina Ljubljana
NSZ-1	Nezazidano stavbno zemljišče 1
NSZ-2	Nezazidano stavbno zemljišče 2
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
PGD	Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja
PIA	Prostorsko izvedbeni akt
RS	Republika Slovenija
STZ	Stavbno zemljišče
SŽ	Slovenske železnice
UL	Uradni list
UPB	Uradno prečiščeno besedilo
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZG	Zakon o gozdovih
ZGO	Zakon o graditvi objektov
ZKZ	Zakon o kmetijskih zemljiščih
ZMVN	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin
ZNPosr	Zakon o nepremičninskem posredovanju
ZPNačrt	Zakon o prostorskem načrtovanju
ZUreP	Zakon o urejanju prostora
ZVZelP	Zakon o varnosti v železniškem prometu
ZZelP	Zakon o železniškem prometu

SLOVARČEK

GRADBENA PARCELA je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, 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 (Zakon o graditvi objektov, 2004: 2. člen).

GRAJENO JAVNO DOBRO so zemljišča in na njih zgrajeni objekti, ki so skladno s predpisi namenjeni splošni rabi in so dostopni vsem pod enakimi pogoji (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007: 2. člen).

GOZDNA ZEMLJIŠČA so zemljišča, porasla z gozdnim drevjem v obliki sestoja, zemljišča v zaraščanju na površini najmanj 0,25 hektarja, ki se zadnjih 20 let ni uporabljalo v kmetijske namene (povzeto po Zakonu o gozdovih, 2007).

JAVNA ŽELEZNIŠKA INFRASTRUKTURA so objekti in naprave, potrebni za nemoteno odvijanje javnega železniškega prometa ter pripadajoča zemljišča, ki funkcionalno služijo njihovi namenski rabi. Javna železniška infrastruktura je grajeno javno dobro v lasti države (povzeto po Zakonu o železniškem prometu, 2007: 9. člen).

KATASTRSKA KLASIFIKACIJA zemljišč je uvrščanje zemljišč v katastrsko kulturo in katastrski razred na podlagi primerjave s kriteriji vzorčnih parcel, ter izpeljavo podatkov v zemljiškemu katastru (povzeto po Pravilniku za katastrsko klasifikacijo zemljišč, 1979).

KMETIJSKA ZEMLJIŠČA so zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo, razen stavbnih in vodnih zemljišč ter za druge namene določenih zemljišč. Med kmetijska zemljišča spadajo tudi vsa zemljišča v zaraščanju, ki niso določena za gozd na podlagi zakona o gozdovih (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2003: 2. člen).

LASTNINSKA PRAVICA je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon (Stvarnopravni zakonik, 2002: 37. člen).

MEJA ZAZIDLJIVOSTI je meja med stavbnim zemljiščem in drugimi zemljišči (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007: 2. člen).

NAMENSKA RABA je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007: 2. člen).

NEPREMIČNINA je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami (Stvarnopravni zakonik, 2002: 18. člen). Sestavina je vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del druge stvari (Stvarnopravni zakonik, 2002: 16. člen).

NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA so tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave (Zakon o graditvi objektov, 2004: 218. člen).

OGLAŠEVANA CENA je cena, ki se oglašuje preko različnih medijev za določeno nepremičnino na prosto dostopnem konkurenčnem trgu nepremičnin.

PARCELA je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine, ter je v zemljiškem katastru evidentirano z mejo in označeno z identifikacijsko oznako (Zakon o evidentiranju nepremičnin, 2006: 16. člen).

POGODBENA CENA (tudi prodajna cena) je cena, dosežena ob sklenjenem kupoprodajnem poslu med kupcem in prodajalcem nepremičnine na prosto prodajnem trgu nepremičnin in je praviloma nižja od oglaševane cene.

PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI so s prostorskim aktom določena merila in pogoji za umeščanje posegov v prostor, skladno s katerimi se pripravljajo projekti za pridobitev

gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007: 2. člen).

STAVBNO ZEMLJIŠČE je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov na katerih je zgrajen objekt, oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom (OPN) namenjena za graditev objektov (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007: 2. člen).

SVETLI PROFIL PROGE je omejena, na tir pravokotna ravnina, v katero ne smejo segati deli objektov, progovnih oznak, signalov, materiala in drugih elementov (Pravilnik o projektiranju ... spodnjega ustroja ... 2003: 2. člen).

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE je po mednarodnih standardih opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega bi voljni kupec in voljni prodajalec zamenjala nepremičnino na dan ocenjevanja vrednosti v poslovnem dogodku na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki ravnali kot dobro obveščeni, previdno in brez prisile.

VREDNOTENJE nepremičnine po mednarodnih standardih predstavlja proces ocenjevanja vrednosti nepremičnine.

ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA so tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture (Zakon o graditvi objektov, 2004: 218. člen).

ZEMLJIŠČE je, za potrebe te diplomske naloge, odmerjen del zemeljske površine brez objektov.

1 UVOD

Investitor lahko prične z gradnjo objektov ali z drugimi posegi v prostor, če ima na zemljišču lastninsko ali katero drugo stvarno pravico (služnost, stavbna pravica) ter ima pridobljene vse potrebne dokumente in zbrana soglasja za pričetek gradnje.

V Ustavi Republike Slovenije (UL RS št. 33/1991) je v 33. členu definirana in zaščitena lastninska pravica, ki je ena izmed temeljnih pravic sleherne fizične ali pravne osebe. Pri tem je potrebno poudariti, da ta pravica ni neomejena. Številne omejitve in možnosti odvzema lastninske pravice na nepremičninah, v skrajnem primeru, ko to zahteva javni interes, so predvidene v Zakonu o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-1) (UL RS št. 110/2002), kar je podrobneje obravnavano v nadaljevanju diplomske naloge.

Za potrebe gradnje javne železniške infrastrukture (v nadaljevanju JŽI) je potrebno pridobiti lastninsko pravico na nepremičninah na območjih predvidene gradnje. Območja JŽI se definira v državnem prostorskem načrtu (v nadaljevanju DPN), ki v nadaljevanju služi tudi kot podlaga za projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju PGD).

V diplomski nalogi se bomo osredotočili na vrednotenje zemljišč znotraj dveh obravnavanih idejnih variant odseka II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice, in sicer na ravni predinvesticijske študije. To nam lahko služi kot ustrezna podpora pri odločanju za izbiro posamezne idejne variante.

1.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je predstaviti železnico in železniško omrežje v Republiki Sloveniji (v nadaljevanju RS), predvsem pa analizirati zakonodajo na področju pridobivanja nepremičnin za gradnjo javne železniške infrastrukture ter oblikovati metodologijo za vrednotenje zemljišč v zasebni lasti na ravni predinvesticijske študije. Predinvesticijska študija lahko služi tudi kot podlaga oziroma pomoč za odločitev o izbiri posamezne variante trase za gradnjo železniške infrastrukture v času izdelav idejnih projektov. Stroški povezani s pridobivanjem nepremičnin za gradnjo so le eni izmed celotnih stroškov izgradnje železniške

infrastrukture, vendar so lahko velikokrat odločilni pri izbiri med več možnimi variantami. Poleg tega lahko neustrezno vrednotenje nepremičnin v postopku pridobivanja zemljišč za gradnjo bistveno vpliva na rok izgradnje železniške infrastrukture. Za namen izdelave diplomske naloge smo na začetku:

- postavili trditev, da so obstoječi podatki o nepremičninah zadostni tako po številu kot tudi po kakovosti za oblikovanje ustrezne metodologije, in
- predpostavili, da je boljša idejna varianta trase železniške proge tista, pri kateri je skupna ocenjena tržna vrednost zemljišč nižja.

1.2 Predstavitev obravnavanega območja in področja

Obstoječa železniška proga Ljubljana-Jesenice-d.m. je elektrificirana enotirna proga in dolga 70,574 km. Proga je del X. vseevropskega prometnega koridorja in je pomemben del železniških povezav iz severa proti jugu Evrope. Zaradi enotirnosti predstavlja proga ozko grlo evropskega prometnega transportnega koridorja. Za odpravo ozkega grla sta bili v preteklosti izdelani dve idejni varianti za II. tir:

- ob obstoječi progi (oznaka variante - V1), in
- novogradnja proge (oznaka variante - V4).

Prva varianta, varianta V1, II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice poteka od glavne železniške postaje Ljubljana naprej po trasi obstoječe železniške proge oziroma ob njej. Tehnični elementi proge bodo dovoljevali hitrosti do 120 km/h. Proga bo dvotirna in elektrificirana.

Druga varianta, varianta V4, poteka od glavne železniške postaje Ljubljana do Vižmarjev, kjer se razcepi¹ in novi krak železniške proge poteka v smeri proti Brniku, naprej proti Kranju do Jesenic. Od Vižmarjev naprej poteka proga ob gorenjski avtocesti. Tehnični elementi proge bodo dovoljevali hitrosti do 160 km/h. Proga bo dvotirna in elektrificirana.

¹ Odcep oziroma cepišče je kraj, kjer se železniška proga s kretniško zvezo razcepi na dva dela.

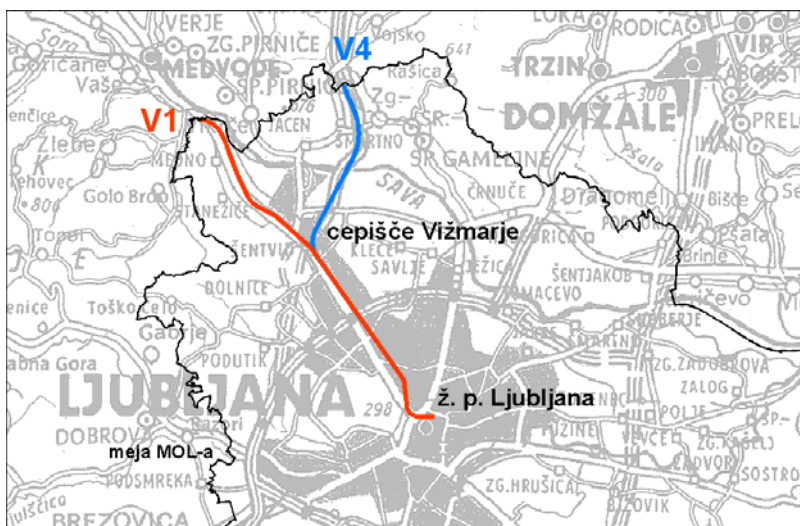
Obe varianti sta projektirani za višje hitrosti in večjo prepustno moč vlakov ob upoštevanju prostorskih omejitev, veljavnih predpisov in okoljevarstvenih zahtev.

Področje obravnave v diplomski nalogi se omejuje na izhodišča za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišč za potrebe možne gradnje II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice na dveh idejnih variantah znotraj Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju MOL).



Slika 1: Skica območja MOL-a (Ljubljana v številkah, 5.11.2009).

Na sliki (Slika 2) je prikazan potek idejnih variant V1 in V4 od železniške postaje Ljubljana do meje MOL-a.



Slika 2: Potek idejnih variant II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice.

Na sliki na naslednji strani (Slika 3) je prikazana železniška postaja Vižmarje, slikana v bližini razcepa predstavljenih idejnih variant v smeri proti Jesenicam.



Slika 3: Železniška postaja Vižmarje.

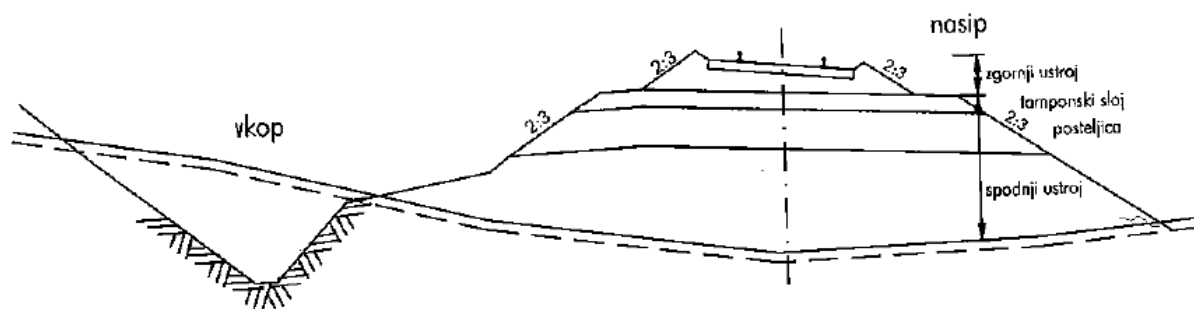
1.2.1 Opis osnovnih sestavnih delov železniške proge

Z namenom razumevanja bistvenih osnovnih sestavnih elementov železniške proge in območij, preko katerih poteka, smo le-te v nadaljevanju predstavili. Območja železniške proge so v diplomski nalogi pomembna predvsem iz vidika projektiranja oziroma izdelave koridorjev (območij) za nadaljnjo obravnavo in analiziranje zemljišč predvidenih za odkup.

Železniška proga je linijski objekt, preko katerega poteka železniški transport namenjen vlakovnim vozilom za potniški in tovorni promet.

Železniška proga je v grobem sestavljena iz:

- spodnjega in
- zgornjega ustroja.



Slika 4: Skica enotirne železniške proge v prerezu (Pelko, 2009).

Slika na prejšnji strani (Slika 4) predstavlja enotirno neelektrificirano železniško progo na nasipu. Shematsko je prikazana ločitev med spodnjim in zgornjim ustrojem. Širina območja poteka železniške proge je odvisna predvsem od tega, ali je proga enotirna ali dvotirna. V diplomski nalogi obravnavamo dvotirno elektrificirano progo.

Spodnji ustroj sestoji iz zemeljskih tal, progovnega telesa, premostitvenih objektov, predorov in galerij ter objektov za zaščito pred površinsko vodo in podnebnimi vplivi (Pravilnik o projektiranju ... spodnjega ustroja ... 2003: 4. člen).

Zgornji ustroj sestoji iz tirnic, tirnega pribora, pragov in tirne grede skupaj s tamponskim slojem, kretnice, križišča in dilatacijske naprave (Pravilnik o projektiranju ... zgornjega ustroja ... 2003: 4. člen).

Po Zakonu o varnosti v železniškem prometu (v nadaljevanju: ZVZelP) (UL RS št. 61/2007) so sestavni deli proge, poleg spodnjega in zgornjega ustroja proge, še signalnovarnostne (v nadaljevanju SV) in telekomunikacijske naprave vključno z napravami za njihovo napajanje z električno energijo in prostori za te naprave, stavbe in prostori za vodenje in urejanje prometa, stabilne naprave električne vleke ter progovni pas.

Za elektrificirano železniško progo je pomemben tudi svetli profil, znotraj katerega ne smejo segati nobeni objekti, naprave in drugi elementi.

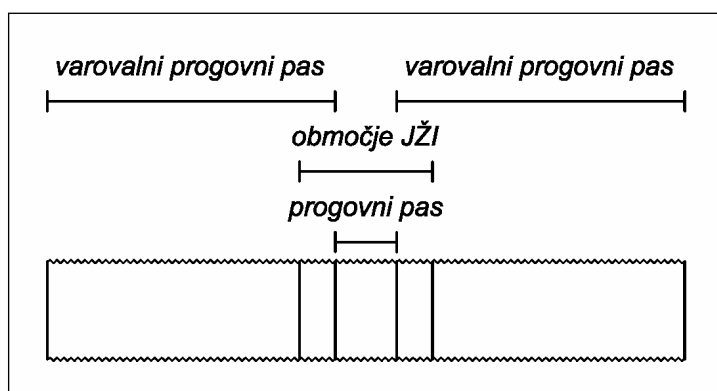
V Sloveniji imamo na celotnem železniškem omrežju normalno tirno širino, ki znaša 1.435 mm. Tirna širina se meri med notranjima glavama tirnic.

Območja železniške proge

Zakon o varnosti v železniškem prometu (2007) v 5. členu definira železniško območje kot zemljišče, na katerem je proga, ki obsega tudi progovni pas in postajna poslopja z gradbeno parcelo, ter površine, na katerih poteka dejavnost, povezana s prevozom potnikov ali blaga. Poleg železniškega območja ima železniška proga tudi varovalni progovni pas.

Progovni pas je prostor med osema skrajnih tirov proge, razširjen na vsako stran od osi skrajnih tirov za 6 m v naselju oziroma 8 m zunaj naselja ter prostor nad ravnino tirnic do višine 10 m in prostor pod ravnino tirnic do globine 30 m (ZVZelP, 2007: 45. člen).

Varovalni progovni pas je 200 m širok zemljiški pas, ki poteka od meje progovnega pasu na obeh straneh proge. V varovalnem progovnem pasu se smejo na podlagi predhodnega soglasja upravljavca² graditi objekti in postavljati napeljave in naprave ali saditi drevje le ob določenih pogojih in na določeni oddaljenosti od proge, odvisno od njihove vrste in namena, ob ukrepih, ki zagotavljajo varnost ljudi in prometa (ZVZelP, 2007: 46. člen).



Slika 5: Shema območij železniške proge.

Za potrebe izdelave diplomske naloge smo v nadaljevanju oblikovali območja obravnave ter upoštevali termin **območje JŽI**. Območje JŽI zajema progovni pas in deloma tudi varovalni progovni pas.

1.2.2 Določitev odsekov in območij JŽI obravnavanih idejnih variant V1 in V4 II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice

Za potrebe izdelave diplomske naloge smo izbrali dva krajša odseka idejnih variant II. tira železniške proge. Znotraj izbranih odsekov pa nadalje še dva krajša odseka. Za izbrane odseke smo določili območja JŽI, znotraj katerih smo izdelali potrebne analize zemljišč.

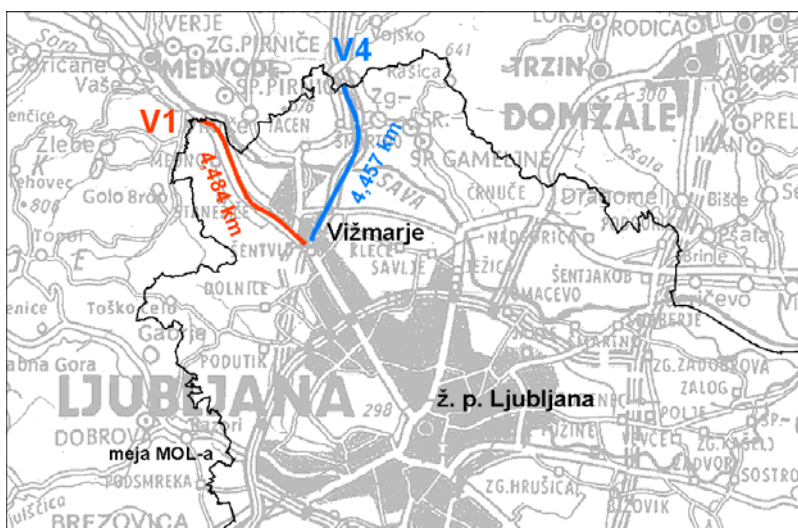
² »upravljavec« javne železniške infrastrukture je pravna oseba, ki je odgovorna za vzdrževanje javne železniške infrastrukture, vodenje prometa na njej in za gospodarjenje z njo (ZVZelP, 2007: 5. člen)

Večja območja smo izbrali od cepišča Vižmarje naprej do meje MOL-a, manjša območja pa na podlagi pregleda namenske rabe prostora in zemljiškega katastra z namenom, da se v obravnavo zajame več različnih vrst zemljišč (gozdna, kmetijska in stavbna zemljišča) na različnih stopnjah razvoja.

Določitev odsekov obravnavanih idejnih variant V1 in V4

Izbrane dolžine odsekov železniške proge za potrebe izdelave večjih območij JŽI:

- varianta **V1**, ki poteka od Vižmarjev naprej ob obstoječi železniški progi v smeri Jesenic, do meje MOL-a v dolžini **4,484 km** in
- varianta **V4**, ki poteka od Vižmarjev v smeri Brnika, do meje MOL-a v dolžini **4,457 km**.



Slika 6: Prikaz izbranih odsekov za izdelavo območij V1 in V4.

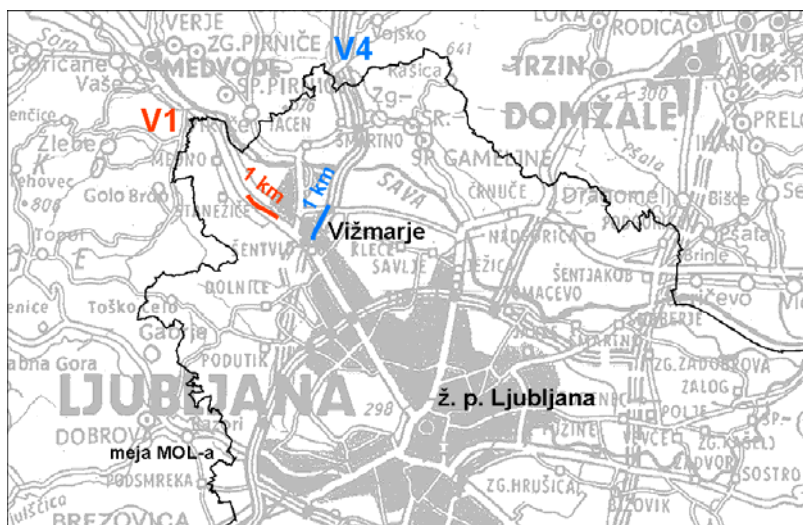
Na sliki, na naslednji strani, (Slika 7) je prikazano v severo-zahodnem delu MOL-a območje šestih katastrskih občin preko katerih potekata izbrana odseka obravnavanih idejnih variant. Katastrske občine so: Gameljne, Stanežiče, Šentvid nad Ljubljano, Šmartno pod Šmarno Goro, Tacen in Vižmarje.



Slika 7: Skica obravnavanega območja.

Izbrane dolžine odsekov železniške proge za izdelavo manjših območij JŽI:

- varianta **V1**, ki poteka 1 km naprej od Vižmarjev ob obstoječi železniški progi v smeri Jesenic, v dolžini **enega kilometra** in
- varianta **V4**, ki poteka od Vižmarjev v smeri Brnika, v dolžini **enega kilometra**.



Slika 8: Prikaz izbranih krajših odsekov za izdelavo manjših območij JŽI.

Na sliki, na naslednji strani, (Slika 9) je prikazana približna lokacija začetka območja obravnave variante V1, na sliki zraven (Slika 10) pa je prikazana približna lokacija začetka obravnavanega območja variante V4. Obe sliki sta slikani v smeri iz Ljubljane.



Slika 9: Začetek obravnavanega območja variante V1 v smeri Jesenic.



Slika 10: Začetek obravnavanega območja variante V4 v smeri Brnika.

Določitev območij JŽI obravnavanih idejnih variant V1 in V4

Območje, ki naj bi ga železniška proga zajemala, še ni definirano, zato smo ga določili za potrebe izdelave diplomske naloge in izdelali na podlagi:

- vzdolžnega profila železniške proge za varianto V1 in V4,
- širine karakterističnega prečnega profila dvotirne elektrificirane železniške proge v premi,
- pravilnika o pogojih za projektiranje, gradnjo in vzdrževanje spodnjega ustroja železniških prog, in
- predpostavke, da znotraj območij ni upoštevanih razširitev območij za potrebe železnice (npr. za postajališča, zahtevne gradbene objekte, skladišč).

Določili smo območja obravnav z oznakami:

- **območje V1** (V1-obm),
- **območje odseka V1** (V1-odsek) in
- **območje V4** (V4-obm),
- **območje odseka V4** (V4-odsek).

Na podlagi pregleda vzdolžnega profila za V1 in V4 smo ugotovili, da je večji del proge na obravnavanih odsekih na nasipu. To pomeni, da širina karakterističnega prečnega profila za odprto dvotirno elektrificirano železniško progo na nasipu v premi za varianti V1 ali V4 znaša

28,658 m. Upoštevan je že minimalni odmik enega metra levo in desno od skrajnih posegov v prostor za potrebe železniške proge, ki ga predpisuje Pravilnik o pogojih za projektiranje, gradnjo in vzdrževanje spodnjega ustroja železniških prog.

Pri izdelavi območij JŽI je prišlo do razlik v površinah. Razlike v površini so posledica generalizacije linij različnih projektiranih tehničnih elementov železniške proge, kot sta krivinski radiji in dolžina prem ter uporabljene programske opreme (AutoCAD Map 2008 in Geos 6) pri izdelavi območij. Med območjema V1 in V4 pa je razlika v površini tudi zaradi različnih dolžin posameznega odseka proge.

Določitev območij V1 in V4

Območji V1 in V4 sta definirana s širino 28,658 m in dolžino posameznega odseka. Dolžina odseka V1 znaša 4,484 km, dolžina odseka V4 znaša 4,457 km.

Površine definiranih območij:

- površina območja V1 **128.492 m²** in
- površina območja V4 **127.707 m²**.

V diplomski nalogi izdelano območje V1 samo deloma zajema obstoječo območje železniške proge Ljubljana-Jesenice. Deloma pa ga zajema zaradi tega, ker so pri varianti V1 II. tira železniške proge projektirani drugačni tehnični elementi proge kot so na obstoječi progi, zato potek projektirane proge variante V1 ne sovпада s potekom obstoječe proge. Kaj se bo naredilo z ostanki površin obstoječe železniške proge v primeru, da se bo gradilo II. tir ob obstoječi progi in jih novo območje ne bo zajemalo, ni predmet izdelave te diplomske naloge.

Določitev območij odsekov V1 in V4

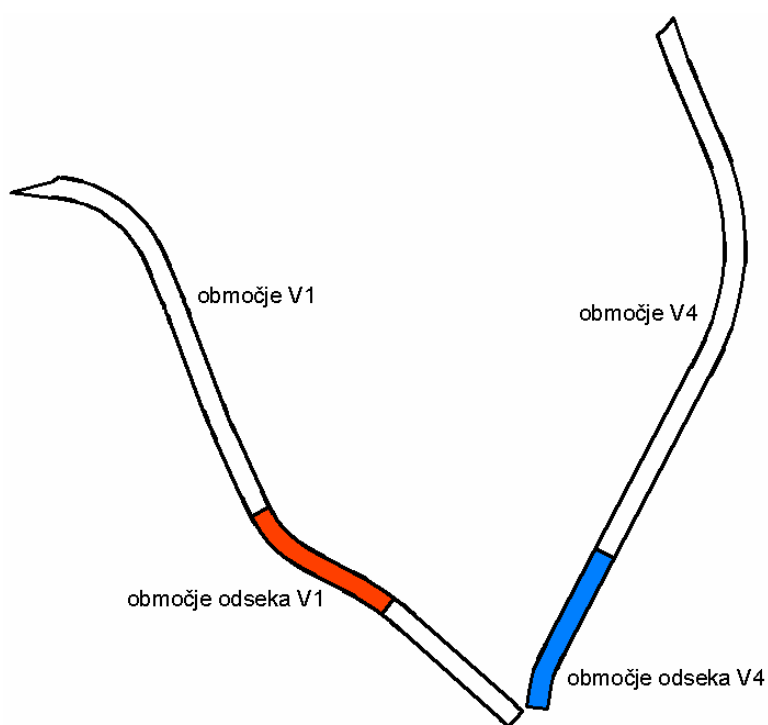
Širina območij odsekov je enaka kot pri območjema V1 in V4, spremenjena je le dolžina odsekov. Posamezni odsek proge je dolg 1 km.

Površine definiranih območij odsekov:

- površina območja odseka V1 **28.641 m²** in
- površina območja odseka V4 **28.651 m²**.

Izdelana območja odsekov sekata 3 katastrske občine, in sicer Stanežiče, Vižmarje in Šentvid nad Ljubljano, za katere smo pridobili digitalne podatke zemljiškega katastra.

Na sliki (Slika 11) so prikazana izdelana obravnavana območja JŽI. Shematsko so prikazana tudi območja odsekov znotraj območij.



Slika 11: Skica obravnavanih območij JŽI v tej diplomski nalogi.

1.2.3 Pregled zgodovinskega razvoja, sedanjega stanja in prihodnosti slovenskega železniškega omrežja v splošnem s poudarkom na železniški povezavi Ljubljana-Jesenice-d.m. ter pregled sistema planiranj v Republiki Sloveniji

»Železniška zgodovina je tako bogata in raznolika, kot je železnica sama, ki je izredno razsežen, zapleten in funkcionalen organizem. Za obe velja, da tako rekoč vsakega, ki je prišel v tesnejši stik z njima, očarata in osvojita, tako da si ju želi čim bolje spoznati, nagnjenje do njiju pa ostane - in to ne samo poklicnim železničarjem - za vse življenje.« (Bogić, 1989. Str. 3).

Tekom poglavja predstavljamo zgodovinski razvoj železnic na območju Republike Slovenije, stanje železniške infrastrukture zgrajene do leta 2009 v številkah in primerjavo železnice s cestnim tovornim prometom (prednosti in slabosti). Podrobneje predstavljamo odsek železniške proge Ljubljana-Jesenice. Na kratko predstavljamo tudi evropske dokumente, ki omenjajo obravnavan odsek železniške proge v razvojnem smislu. Nenazadnje pa predstavljamo tudi sistem strategij in planiranj v RS, kjer med drugim predstavljamo dokumente potrebne za izdelavo projektnih dokumentacij za gradnjo železniške proge.

1.2.3.1 Pregled zgodovinskega razvoja slovenskih železnic

»Razvoj železnic na Slovenskem je sočasen z zgodovinskim dogajanjem preobrazbe duhovnega, političnega, gospodarskega in socialnega življenja naroda.« (Mohorič, 1968. Str. 5).

Železnica je stekla skozi naše kraje še v času zemljiških gosposk, tlačanstva in desetinskih dajatev fevdalcem. V tem času je k nam prihajala železnica kot znanilec tehnične revolucije, mehanizacije proizvodnje in koncentracije industrijskega dela. S tem se je odprla pot tujemu kapitalu in tujemu podjetništvu ter nas podredila mednarodnim finančnim tokovom. Hkratna dostopnost naše dežele tujcem je prinesla za nas boljši stik s tujimi tržišči; gledano predvsem v luči hitrejšega pretoka blaga, denarja in nenazadnje tudi hitrejšega potovanja po svetu (Mohorič, 1968).

Za očeta železnic velja angleški izumitelj George Stephenson, ki se je 27. septembra 1825 s svojo primitivno lokomotivo popeljal iz Stoctona v Darlington v severni Angliji. Železniška proga je bila dolga 12,3 km, prevožena pa je bila v času 65-ih minut. Dan 27. september 1825 velja za rojstni dan železnic (Mohorič, 1968).

Razvoj južne železnice

Južna železnica, to je železniška proga Dunaj-Maribor-Celje-Ljubljana-Sežana-Trst, je dolga 577,2 km in poteka preko treh držav Republike Avstrije, Republike Slovenije in Republike Italije.

Ljubljana se je leta 1836 začela zanimati za gradnjo železnic. Takrat smo spadali pod okrilje Avstrije s sedežem na Dunaju. Tam so se tudi začela izdajati prva navodila za preučevanje potreb in možnih variant železniškega omrežja, tako iz finančnega, socialnega in državnega pomena (Mohorič, 1968).

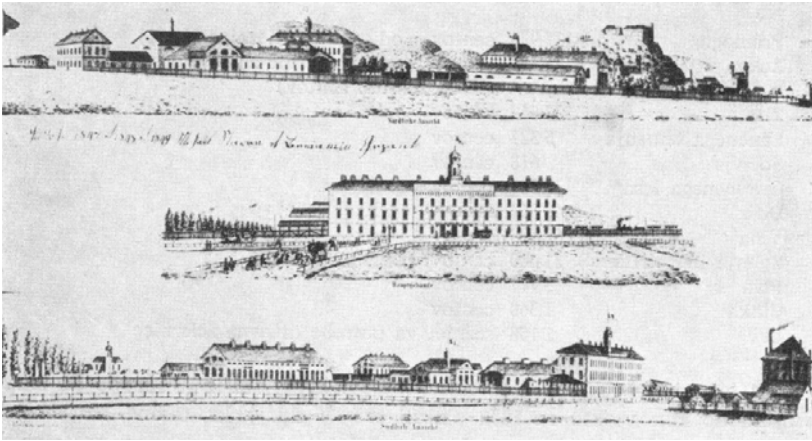
Prva železniška proga je čez naše ozemlje stekla leta 1857. Povezala je Dunaj, takratno prestolnico Avstro-Ogrske, s pristaniščem v Trstu. Prva železniška proga v Sloveniji je bila predana prometu 2. junija 1846 in sicer odsek južne železnice od Šentilja do Celje v skupni dolžini 83,4 km (Černe A., 1998).

Železniška proga od Celja preko Zidanega Mosta do Ljubljane je bila zgrajena leta 1849. Prva parna lokomotiva je pripeljala v Ljubljano 18. avgusta 1849 (Mohorič, 1968).



Slika 12: Pogled na Zidani Most leta 1914 (Razglednica Zidanega Mosta iz leta 1914, 24.3.2009).

Po prihodu prve lokomotive v Ljubljano, se je pospešeno pričelo graditi železniško progo od Ljubljane preko Krasa do Trsta. Proga se odpre 28. julija 1857 (Mohorič, 1968).



Slika 13: Železniška postaja Ljubljana ob dograditvi leta 1848 (Mohorič, 1968. Str. 25).

Izredna znamenitost proge do Trsta je bil Borovniški viadukt. Ko je leta 1856 čezenj zapeljal prvi vlak, je veljal za tehnično in arhitekturno mojstrovino. 561 metrov dolg viadukt se je v dvojnih lokih dvigal 38 metrov visoko v dveh nadstropjih. Sestavljen je bil iz 4.000 v barjanska tla zabitih hrastovih pilotov, 24 iz kamnja izklesanih stebrov, 31 tisoč kubikov kamnitih blokov in 5 milijonov opek. Viadukt je veljal za enega največjih dosežkov in mojstrov in tistega časa na železnici iz Dunaja v Trst in nasploh v Evropi.



Slika 14: Borovniški viadukt (Bogić, 1989. Str. 9).

Naj kot zanimivost omenimo, da so imeli projektanti nemalo težav z gradnjo, saj proga poteka od ljubljanske železniške postaje preko ljubljanskega barja (močvirja) do Vrhnike in nato po valovitih kraških tleh proti Trstu. Na močvirnatih tleh je bila velika težava odpraviti posedanja, na Krasu pa so imeli težave z oskrbo železniških postaj z vodo. Tako so morali

tudi po 38 km dolgih vodovodih oskrbovati iz zaledja postaje kot so Divača, Sežana in Prosek (Italijansko mesto pred Trstom - Prosecco). Vedeti moramo, da so dnevno porabile lokomotive na odseku od Divače do Proseka po 50.000 kubičnih čevljev vode kar preračunano znaša 1.415,84 m³ ali 14.158,42 hektolitrov vode (Mohorič, 1968).

K progi Dunaj-Trst je Avstro-Ogrska iz različnih gospodarskih in političnih razlogov dograjevala stranske železniške proge. Zaradi povezave z žitnimi polji v Slavoniji in Sremu je zgradila železnico po dolini reke Save, to je bila proga Zidani Most-Zagreb-Sisak (1862). Za povezavo z ogrskimi železnicami in razširitev zaledja tržaškega pristanišča so zgradili progo Pragersko-Ptuj-Ormož-Kotoriba. Progo Pragersko-Kotoriba so pričeli graditi 17. decembra 1857 kot del navezave Budimpešte na obstoječo železnico Dunaj-Trst. Proga je bila dokončana leta 1860 (Černe, 1998).

Koroško so z južno železnico povezali s progo po dolini reke Drave, Maribor-Dravograd-Prevalje-Celovec-Beljak, ki je peljala naprej na Tirolsko. Zgrajena je bila med leti 1857 in 1863 (Černe, 1998).

Okoli leta 1870 so pričeli z gradnjo dveh pomembnih železniških prog, ki sta povezali Slovenijo z morjem in polotokom Istro. Leta 1873 je bila končana gradnja proge Pivka-Reka. Leta 1876 pa je bila končana gradnja proge Divača-Pulj.

Razvoj gorenjske proge

Za gorenjsko progo se je že leta 1865 najbolj zavzemal poslanec v takratnem deželnem zboru dr. Lovro Toman. S progo bi se poživila obrtniška dejavnost in pospešila industrializacija gorenjske (Mohorič, 1968).

Po besedah Černeta (1998) so pri gorenjski progi že prevladovali slovenski gospodarski interesi. Potek železnice po južnem delu ljubljanske kotline naj bi spodbujal razvoj na desnem bregu Save, v bližnji okolici Medvod in Škofje Loke. Ob zgornjem toku Save je bila proga speljana v bližini Tržiča in fužin na Javorniku ter Jesenicah.

Progo so začeli graditi spomladi leta 1869, dokončana pa je bila konec leta 1871. Dolga je bila 102 km in sodi h gorskim progam. Od postaje Kranj do postaje Rateče-Planica se proga na razdalji 65 km dvigne za 530 m. Proti Trbižu pa se proga že počasi spušča navzdol (Mohorič, 1968).

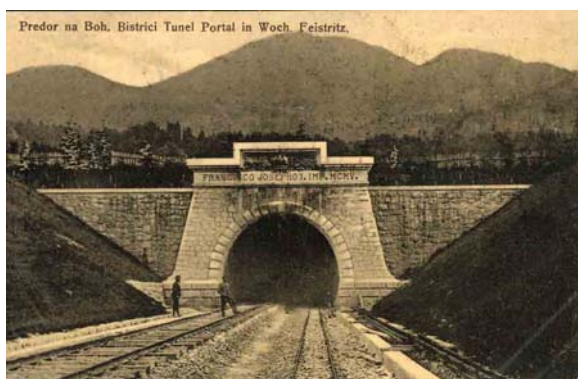
Gorenjska proga se je končala v Trbižu (1871), zvezo z Beljakom je dobila šele 3 leta pozneje, ko so zgradili železnico med Koroško in Furlanijo po Kanalski dolini (Černe, 1998).

Leta 1891 se je na gorenjsko progo priključila kamniška proga, od smodnišnice v Kamniku, leta 1893 dolenjska proga s krakoma do Kočevja in Novega mesta, podaljšek čez Belo krajino do Karlovca pa šele tik pred 1. svetovno vojno, leta 1906 pa še karavanško progo iz Podrožce in Bohinja.

Proga Ljubljana-Jesenice je bila preurejena, ojačana in elektrificirana v letih 1963 in 1964 (Mohorič, 1968).

Razvoj bohinjske proge

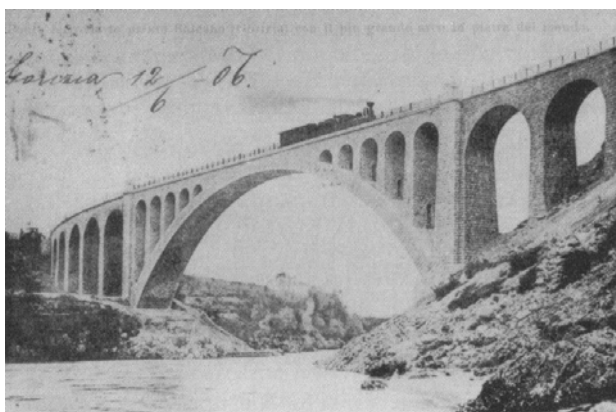
Med velike medregionalne železnice čez slovensko ozemlje je sodila tudi tursko-bohinjska proga, ki je leta 1906 povezala Češko in Bavarsko s Trstom. Proga, poteka skozi karavanški in bohinjski predor po dolini reke Soče, eni najslavnejših alpskih dolin. Proga je pomembno vplivala na razvoj železarstva na Jesenicah (Černe, 1998).



Slika 15: Razglednica Bohinjskega železniškega predora iz leta 1906 (Bohinjski predor 1906, 16.5.2009).

Bohinjski predor je s 6.327,3 metri dolžine najdaljši povsem slovenski železniški predor na progi (Praga-) Jesenice-Gorica (-Trst) (t.i. bohinjska proga), med Bohinjsko Bistrico in Podbrdom, skozi goro Črna prst v dolino Bače. Predor so gradili iz južne in severne strani hkrati. Z deli so pričeli leta 1900, dogradili pa so ga leta 1905.

Na bohinjski progi spada med zanimivosti tudi kamniti železniški most čez Sočo pri Solkanu. Most je dolg 220 metrov, dolžina odprtega kamnitega loka pa znaša 85 metrov. To daje mostu sloves največjega kamnitega železniškega mosta na svetu.



Slika 16: Kamniti Solkanski železniški most leta 1906 (Bogić, 1989. Str. 20).

Karavanški predor dolg 7.975 m so odprli leta 1906, z gradnjo pa so pričeli leta 1901. S tem je bila dokončno vzpostavljena povezava med Trstom in Bavarsko.

Razvoj ostalih železniških prog

Na prelomu stoletja so bili zgrajeni še nekateri pomembni deli železniškega omrežja in sicer proga Ljubljana-Vrhnika (1899), vipavska železnica Prvačina-Ajdovščina (1902), povezavi Ljutomera z Radgono (1890) in Trebnjega s Krmeljem (1908) (Černe, 1998).

Prekmurske železnice so bile takrat sestavni del ogrskega železniškega omrežja in so večidel radialno vodile v Budimpešto. Lendavo so leta 1890 povezali z madžarskimi železnicami in s Čakovcem. Železniška proga iz Budimpešte preko Hodoša se je končala v Murski Soboti

(1907). Murska Sobota se je vključila v slovensko železniško omrežje šele 17 let pozneje, ko je leta 1924 dobila železniško zvezo z Ljutomerjem in Ormožem (Černe, 1998).

V času Kraljevine Jugoslavije (po propadu Avstro-Ogrske) so v Jugoslaviji gradili proge, ki so imele predvsem pokrajinski in krajevni pomen, omogočale pa naj bi vključevanje slovenskega železniškega omrežja v omrežje novonastale države, s katerim naj bi sestavljale funkcionalno celoto (Černe, 1998).

V času po 2. svetovni vojni je bilo potrebno oslABLJENO in deloma uničeno železniško omrežje sprva popraviti, kasneje pa sta se zgradili tudi dve novi progi in sicer proga Sežana-Dutovlje (1948) ter proga Stranje-Savski Marof (1960).

Velikega gospodarskega pomena je bila dograditev železniške povezave s pristaniščem v Kopru leta 1967, ki je dokončno pripomogla k razvoju luke (proga Prešnica-Koper) (Černe, 1998).

Leta 1968 je bila ukinjena proga Puconci-Hodoš, prav tako je bila ukinjena proga Velenje-Otiški Vrh.

Vse od leta 1968 do 2001 se je slovensko železniško omrežje le bolj ali manj posodabljalno. Modernizacija železniškega omrežja je potekala odsekoma in predvsem na najnujnejših ozkih grlih omrežja. Gradil se je tretji tir Ljubljana-Moste, kjer je ranžirna postaja. Ta se je tudi širila. Elektrifikacija železniških prog se je zaključevala oziroma razvila do sedanjega stanja. Gradnja tirov je bila skromna in je potekala v krajših razdaljah ter predvsem v smislu modernizacij oziroma posodobitev. V prihodnosti pa so v prednosti predvsem gradnje drugega tira v smeri V. in X. panevropskega železniškega koridorja.

16. maja 2001 se v Hodošu slovesno odpre nova železniška povezava med Republiko Slovenijo in Republiko Madžarsko. Železniška proga Puconci-Hodoš je dolga 24,5 km, zgrajena je kot enotirna neelektrificirana proga za tovorni in potniški promet ter omogoča hitrosti vlakov do 160 kilometrov na uro in je najbolj sodobna železniška proga v Sloveniji.

Z izgradnjo proge so uradno pričeli leta 1999, gradnja je trajala 2 leti. Prvi podpisani sporazum o nameri izgradnje povezave med Slovenijo in Madžarsko je bil podpisan leta 1996.



Slika 17: Železniška postaja Hodoš leta 2005.

Med leti 2001 in 2009 se na območju Slovenije ni gradilo novih prog. Obstoječe proge se je le moderniziralo in obnavljalo.

1.2.3.2 Sedanje stanje slovenskega železniškega omrežja

Zaradi intenzivnejšega političnega in gospodarskega sodelovanja med evropskimi državami in državami Srednje in Vzhodne Evrope po letu 1990, se je pokazala potreba po zasnovi čezevropske transportne mreže, ki bi vključevala vse vrste transporta (cestni, železniški, vodni, letalski) in te do leta 2010³ združilo po vsej Evropi. Evropsko železniško transportno omrežje sestavlja deset čezevropskih koridorjev (Železniško omrežje, 16.6.2009).

³ »Vseevropsko prometno omrežje se vzpostavi postopoma do leta 2010 s povezovanjem infrastrukturnih omrežij za kopenski, pomorski in zračni promet v celotni Skupnosti v skladu z idejnimi načrti« (Uradni list EU, 1692/96/ES: Člen 2).

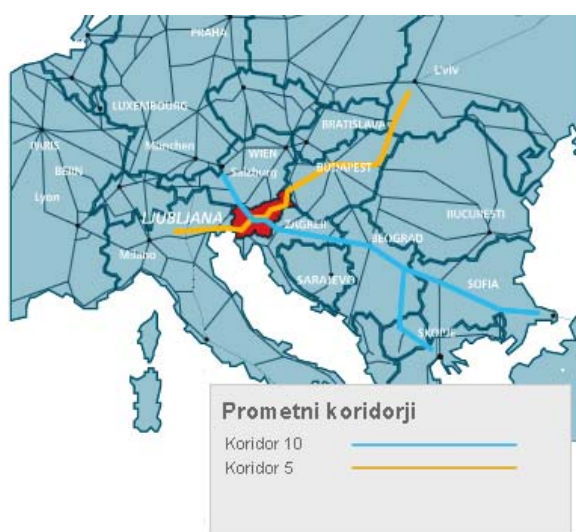
Seznam mest preko katerih potekata V. in X. vseevropski koridor (Železniško omrežje, 16.9.2009):

- V. koridor (zahod - vzhod):

Benetke - Trst/Koper - Ljubljana - Maribor - državna meja Slovenija/Madžarska -
Budimpešta - državna meja Madžarska/Ukrajina - Uzgorod - Lvov - Kijev

- X. koridor (sever - jug):

Salzburg - Beljak - Jesenice - Ljubljana - Zidani Most - Dobova - Zagreb -
Beograd - Niš - Skopje - Solun, z vejo Gradec - Maribor - Zidani most



Slika 18: Shema V. in X. vseevropskega koridorja (Prometni koridorji, 16.6.2009).



Slika 19: Shema železniškega prometnega omrežja v RS (Železniško omrežje, 5.6.2009).

Vrste železniških prog v RS

V RS nam Uredba o kategorizaciji prog (UL RS št. 4/2009) določa kategorizacijo prog glede na:

- obseg prometa, gospodarski pomen in povezovalno vlogo železniškega prometa v prostoru;
- največjo dovoljeno progovno hitrost;
- največjo dovoljeno osno in dolžinsko obremenitev proge ter
- največje dopustne dimenzije vozil in naklada.

Glede na obseg prometa, gospodarski pomen in povezovalno vlogo železniškega prometa v prostoru se proge po Uredbi o kategorizaciji prog (2009) delijo na (prikazano v Priloga A):

- glavne⁴ in
- regionalne⁵ proge.

Železniške proge delimo po številu tirov (Vrsta prog, 5.6.2009):

- enotirne proge (vlakovi po istem tiru vozijo v obeh smereh),
- dvotirne proge (vsak tir je namenjen prometu vlakov v določeni smeri).



Slika 20: Shema železniškega omrežja glede na število tirov v RS (Vrsta prog, 5.6.2009).

⁴ »glavne proge« so proge, ki so navedene v Evropskem sporazumu o najvažnejših mednarodnih železniških progah - Sporazum AGC (E-proge), proge, ki so sestavni del TER omrežja (T-proge), in proge, ki sestavljajo vseevropsko mrežo prog (Koridor 5, Koridor 10) (Uredba o kategorizaciji prog, 2009: 2. člen).

⁵ »regionalne proge« so vse ostale proge (Uredba o kategorizaciji prog, 2009: 2. člen).

Dovoljene osne obremenitve železniških prog v RS

Pri osni obremenitvi se podaja dovoljeno obtežbo na os (kN/os ali t/os) in obtežbo na tekoči meter proge (kN/m proge ali t/m proge) (Slokan, 2005. Str. 167).



Slika 21: Shema dopustnih osnih obremenitev v železniškem omrežju RS (Gradbena dejavnost, 5.6.2009).

V Uredbi o kategorizaciji prog (2009) je v 6. členu opisana razvrstitev prog glede na dovoljeno osno in dolžinsko obremenitev, kar je prikazano v spodnji preglednici (Preglednica 1) za proge ali odseke.

Preglednica 1: Dopustna dolžinska in osna obremenitev prog (Uredba o kategorizaciji prog, 2009: 6. člen).

Dolžinska obremenitev p [t/m] (vsota mase vozila in naklada, deljena z dolžino vozila med odbojnikoma)	Osna obremenitev P [t]			
	A	B	C	D
	16	18	20	22,5
5,0	A	B1		
6,4		B2	C2	D2
7,2			C3	D3
8,0			C4	D4

Pretežni del železniških prog v RS je odprtih za mednarodni tranzitni promet in ustrezajo kategoriji osne obremenitve D3, kar je tudi normalna kategorija določena z Uredbo o kategorizaciji prog (2009). To pomeni, da je dovoljena osna obremenitev proge 22,5 t/os oziroma dovoljena obremenitev tekočega metra proge 7,2 t/m.

Elektroenergetika v slovenskem železniškem omrežju

K elektroenergetskim napravam sodijo stabilne naprave električne vleke, ki skrbijo za nemoten prenos električne energije iz javnega distribucijskega omrežja do električnih vlečnih vozil in ostale energetske naprave kot so npr. transformatorske postaje in zunanja razsvetljava. Stabilne naprave sestavljajo elektronapajalne postaje (ENP) s priključnimi daljnovodi in kablovodi in vozno omrežje (VO), v zadnjem času se je začel postavljati tudi sistem za daljinsko upravljanje naprav (Elektroenergetika, 5.6.2009).

Na slovenskih železnicah so proge praktično v celoti elektrificirane z enosmernim sistemom z nazivno napetostjo 3 kV, le na obmejnih odsekih je izvedena elektrifikacija s sistemom, ki ga imajo sosednje Republike Avstrija (15 kV) oziroma Hrvaška (25 kV) (Elektroenergetika, 5.6.2009).



Slika 22: Shema elektrificiranih železniških prog v RS (Elektroenergetika, 5.6.2009).

Signalna varnost v Slovenskem železniškem omrežju

Uporaba železniških signalnovarnostnih naprav omogoča hitro, racionalno in predvsem varno vodenja železniškega prometa (Signalna varnost, 5.6.2009).

SV so tehnična sredstva, s katerimi zavarujemo kritična mesta, kot so kretniška področja oziroma postaje, odprto progo med postajami, križanja železniških prog s cestami v istem nivoju (NPr), poleg tega pa omogočajo centralno in s tem optimalno vodenje železniškega prometa na večjih področjih (povzeto po Signalna varnost, 5.6.2009).

1.2.3.2.1 Slovensko železniško omrežje v številkah

V tem poglavju predstavljamo obstoječe železniško omrežje v RS v številkah.

Preglednica 2: Statistični podatki o železniškem omrežju v RS (Statistični podatki, 5.6.2009).

Statistični podatki	Vrednosti
skupna dolžina prog [km]:	1.228,1
dvtirnih [km]	330,4
enotirnih [km]:	897,7
za tovorni promet [km]	106,1
za potniški promet [km]	2,2
za mešani promet [km]	1.119,8
elektrovleka:	
dolžina elektrificiranih prog [km]	502,8
vsi mostovi, viadukti in prepusti (število)	3.348
vsi mostovi, viadukti in prepusti [km]	17
predori in galerije (število)	93
predori in galerije [km]	37,4
postaje (število):	128
za tovorni promet	11
za potniški promet	8
za mešani promet	108

Preglednica 3: Dopustne osne obremenitve železniških prog v RS (Gradbena dejavnost, 5.6.2009).

Obremenitve [t/os]	16	18	20	22,5
kilometri	145,8	91,0	588,9	407,8
v odstotkih	11,8	7,4	47,7	33,1

Preglednica 4: Število cestnih prehodov po nivoju križanja v RS (Objekti na progah, 5.6.2009).

Št. izven nivojskih križanj	Št. nivojskih križanj	Skupaj število križanj
707	986	1.693

Slovenske železnice se po dolžini prog in s svojo infrastrukturo težko primerjajo z drugimi železniškimi upravami v Evropi. Kljub temu, pa zaradi razgibanosti Slovenije, naše proge ponujajo kar nekaj zanimivih podatkov, ki so predstavljeni v preglednici (Preglednica 5).

Preglednica 5: Pregled superlativov v železniškem omrežju RS (Superlativi, 5.6.2009).

Superlativ	Podatki
najbolj strma proga	Prvačina - Štanjel 26,7 promila
najdaljša horizontala	Ruše-Fala v dolžini 6.500 m na progi Maribor - Prevalje
najdaljša ravnina	Ptuj-Velika Nedelja v dolžini 15.810 m na progi Pragersko-Središče
najvišje ležeča železniška postaja	Postojna 582 m
najnižje ležeča železniška postaja	Koper 3 m
najdaljši most	575 m Novo mesto na industrijskem tiru proti Revozu - most čez potok Težka voda
najvišji most	30 m Most na Soči čez reko Idrijco
najdaljši predor	Bohinjski predor 6.327,3 m
najkrajši predor	Radovljica 25,03 m
najstarejša proga	Južna državna železnica Šentilj-Celje 2. 6. 1846

Pregled podatkov o prevozu potnikov in prevozu blaga po slovenskem železniškem omrežju v obdobju od leta 2002 do 2007

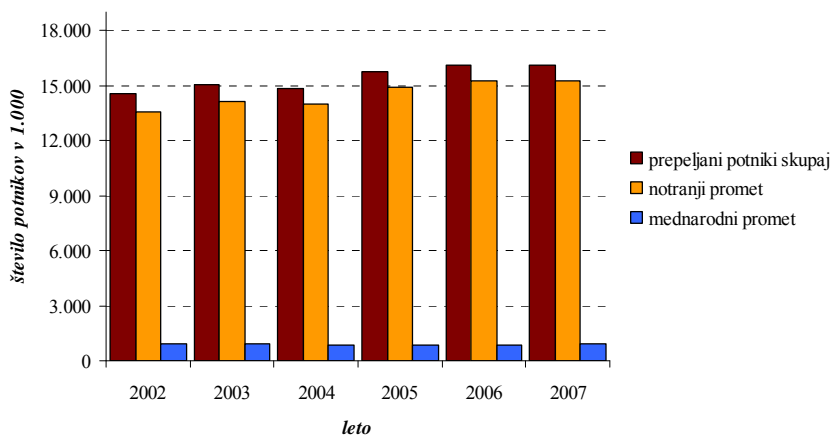
Prevoz potnikov

Slovenske železnice so v obdobju od leta 2002 do 2007 zabeležile porast prevoza potnikov v potniškem prometu. Skupni prevoz potnikov se je povišal za 9,9 %. Porast pa ni na račun mednarodnega prometa, saj se je le ta zmanjševal. Skozi obravnavana leta se je večal le prevoz potnikov v notranjem prometu, in sicer se je povišal za 10,8 % oziroma za 1.639.000 potnikov.

Preglednica 6: Število prepeljanih potnikov v železniškem omrežju RS v obdobju od leta 2002 do 2007 (SŽ v številkah, 1.7.2009).

Prevoz potnikov	Leto					
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
prepeljani potniki (v 1.000)	14.519	15.066	14.835	15.742	16.131	16.123
notranji promet	13.593	14.152	13.985	14.917	15.275	15.232
mednarodni promet	926	914	850	825	856	891

Iz preglednice (Preglednica 6) je razvidno, da se prevoz potnikov iz leta v leto povečuje, kar je pokazatelj po vse večji potrebi železniškega prometa prevoza potnikov, predvsem domačih potnikov. Na leto se v notranjem in mednarodnem prometu prepelje povprečno 15.403.000 potnikov, kar preračunano na dan pomeni, da dnevno uporablja približno 43.000 potnikov storitev javnega železniškega prevoza.



Grafikon 1: Ponazoritev podatkov prevoza potnikov v obdobju od leta 2002 do 2007, celotno omrežje RS.

Iz grafikona (Grafikon 1) je predvsem razvidno postopno naraščanje skupno prepeljanih potnikov tako v notranjem, kot mednarodnem prometu na račun prevoza potnikov v notranjem prometu.

Prevoz blaga

Slovenske železnice so v obdobju od leta 2002 do 2007 zabeležile porast v prevozu blaga v tovornem prometu. Skupni prevoz blaga se je povišal za 15.3 %. Porast je na račun

mednarodnega prometa prevoza blaga, saj se je le ta povišal za 15,1 % v šestih letih. Tekom obravnavanega obdobja se je poviševal tudi prevoz blaga v notranjem prometu.

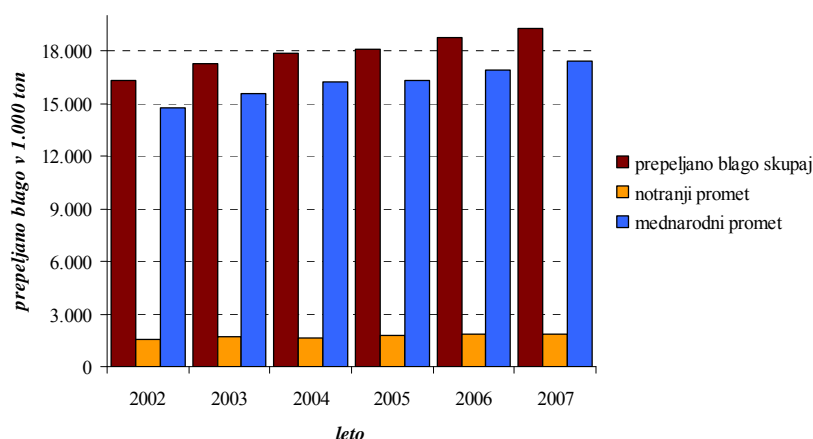
Preglednica 7: Prevoz blaga v tisoč tonah v železniškem omrežju RS v obdobju od leta 2002 do 2007 (SŽ v številkah, 1.7.2009).

Prevoz blaga	Leto					
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
prepeljano blago (v 1.000 ton)	16.309	17.238	17.856	18.074	18.773	19.249
notranji promet	1.546	1.710	1.640	1.741	1.887	1.853
mednarodni promet	14.763	15.528	16.216	16.333	16.886	17.396

Opombe

- V preglednici so vključeni tudi prazni privatni vagoni.

Iz preglednice (Preglednica 7) je razvidno, da se prevoz blaga iz leta v leto povečuje, kar je pokazatelj po vse večji potrebi železniškega tovornega prevoza, predvsem na ravni mednarodnega prometa. Na leto se v notranjem in mednarodnem prometu prepelje povprečno 17.916.500 ton blaga, kar preračunano na dan pomeni, da se je po slovenskih železnicah prepeljalo približno 49.000 ton blaga.



Grafikon 2: Ponazoritev podatkov prevoza blaga v obdobju od leta 2002 do 2007, celotno omrežje RS.

Iz grafikona na prejšnji strani (Grafikon 2) je predvsem razvidno postopno naraščanje skupno prepeljanega blaga (tovora) tako v notranjem kot mednarodnem prometu na račun prevoza blaga v mednarodnem prometu.

1.2.3.2 Prednosti železnic v primerjavi s cestnim prometom

Nacionalni program razvoja Slovenske železniške infrastrukture (v nadaljevanju: NPRSZI) (UL RS št. 13/2008) opisuje med drugim tudi prednosti in pomen železnice. NPRSZI, na strani 934 uradnega lista navaja, da kljub relativno majhnemu deležu slovenskih železnic v skupnem prevozu blaga in potnikov ne moremo mimo njenih ekoloških, prostorskih in energetskih prednosti, ki se jih v razvitih evropskih državah vse bolj zavedajo:

- 23 % porabljene energije in 50 % vseh emisij odpade na promet kot celoto,
- specifična poraba energije (poraba energije na enoto opravljenega dela) je na železnici:
 - v potniškem prometu 3,5-krat manjša kot v cestnem prometu,
 - v tovornem prometu pa 8,7-krat manjša kot v cestnem prometu,
- specifična emisija škodljivih snovi, ponderirana s faktorjem toksičnosti (ponderirana vrednost vseh škodljivih snovi v prometu), je na železnici:
 - v potniškem prometu 8,3-krat manjša kot v cestnem prometu,
 - v tovornem prometu pa 30-krat manjša kot v cestnem prometu,
- varnost je na železnici povprečno 24-krat boljša,
- poraba prostora pri enaki prepustnosti je na železnici 2- do 3-krat manjša kot na avtocesti.

»Železnice ostajajo tudi v prihodnje konkurenčne cestnemu prevozu pri prevozu tovora na razdaljah med 500 in 1.000 kilometri.« (Strateški načrt skupine Slovenske železnice do leta 2015, 2008. Str. 11).

1.2.3.3 Železniška proga Ljubljana-Jesenice-d.m.

Železniška proga številka 20 Ljubljana-Jesenice-d.m. je glavna proga slovenskega železniškega omrežja z nacionalno oznako kategorije proge G in je del X. vseevropskega koridorja železniškega transportnega omrežja z mednarodno oznako E65.

Podatke o progi Ljubljana-Jesenice-d.m. smo prevzeli iz Programa omrežja Republike Slovenije 2009, ki so ga izdelale Slovenske železnice, d.o.o. leta 2007.

Obstoječa proga je dolga 70,574 km od tega je 63,500 km enotirne proge in 7,074 km dvotirne proge in je v celoti elektrificirana. Odsek proge od Jesenic skozi karavanški predor v Avstrijo je edini odsek, kjer je proga dvotirna.

Proga spada glede na dopustno osno obremenitev in dopustno dolžinsko obremenitev v kategorijo D3. Zaradi neugodnih geometrijskih parametrov, ki ne dopuščajo večjih hitrosti je hitrost na nekaterih odsekih tudi pod 60 km/h.. Največja dovoljena dolžina vlaka na progi Ljubljana-Jesenice znaša 500 m, na posameznih progah v Slovenskem železniškem omrežju pa do 600 m. Proga je opremljena s SV napravami.

Povprečni merodajni nagib proge v ‰, gledano v smeri Ljubljana-Jesenic-d.m., za vzpon znaša 10 ‰ za padec znaša 2 ‰. Proga ima svoj največji vzpon od Jesenic do državne meje in znaša 19 ‰. Najmanjši vzpon znaša 3 ‰ na odseku Ljubljana-Ljubljana Šiška ter Ljubljana Vižmarje-Medvode. Največji padec ima proga na odseku med Škofjo Loko in Kranjem, znaša 7 ‰. Najmanjši padec pa ima proga na odseku med Slovenskim Javornikom in Jesenicami, saj znaša le 1 ‰. Po pravilniku o pogojih za projektiranje, gradnjo in vzdrževanje zgornjega ustroja železniških prog (UL RS št. 14/2003) je v 27. členu opisano, da je največji dovoljeni nagib na odprti regionalni progi 25 ‰, na novogradnjah do 12,5 ‰ oziroma na zahtevnejših topografskih območjih 17,5 ‰. Ker je bila proga grajena pred uvedbo pravilnika, je bila projektirana po takrat veljavnih predpisih skladno s topografskimi značilnostmi območja.

Zmogljivost proge, glede na propustno moč vlakov v 24 urah, je 76 vlakov. Po podatkih iz Programa omrežja RS (2007) znaša izkoriščenost prepustne moči vlakov 81 %. V praksi se smatra, da je proga oziroma odsek proge 100 % izkoriščen, če je prepustnost 85 % za enotirne proge in 90 % za dvotirne proge. Glede na podatke iz Programa omrežja RS (2007) pomeni, da obstajajo še rezerve pri izkoriščanju prepustnosti vlakov, a z verjetno vsevečjo transportno obremenitvijo X. vseevropskega koridorja, v tem koridorju ozko grlo predstavlja ravno enotirna proga Ljubljana-Jesenice, je potreben konkreten razmislek o gradnji II. tira v čim krajšem času.

V preglednici (Preglednica 8) so prikazani progovni odseki na progi z medsebojnimi razdaljami na katere je proga Ljubljana-Jesenice-d.m. razdeljena in po katerih vodijo v Slovenskih železnicah, d.o.o. statistične podatke.

Preglednica 8: Seznam progovnih odsekov na železniški progi Ljubljana-Jesenice z razdaljami med njimi v km.

Progovni odsek	Razdalja v km
Ljubljana - Ljubljana Šiška	1,4
Ljubljana Šiška - Kranj	27,2
Kranj - Jesenice	35,7
Jesenice - Jesenice-d.m.	7,1

Pregled podatkov o prevozu potnikov in prevozu blaga na železniški progi Ljubljana-Jesenice-d.m. za obdobje od leta 2002 do 2007 po progovnih odsekih

Podatke o prevozu potnikov in blaga po železniški progi Ljubljana-Jesenice-d.m. smo pridobili na podjetju Slovenske železnice, d.o.o. za obdobje od leta 2002 do 2007. Podatke smo prejeli dne 8.9.2009. Podatki so vezani na posamezne progovne odseke in jih je možno analizirati le na posameznem odseku, kajti v nasprotnem primeru izračuni ne bi bili pravilni.

Prevoz potnikov

V preglednici (Preglednica 9), je prikazano število prepeljanih potnikov v potniškem prometu po progovnih odsekih, ki je vezano na posamezno leto. Število potnikov, prikazanih v preglednici, je število potnikov prepeljanih tako v notranjem, kot mednarodnem prometu.

Preglednica 9: Število prepeljanih potnikov po posameznem progovnem odseku v obdobju od leta 2002 do 2007.

Progovni odsek	Leto					
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ljubljana - Ljubljana Šiška	2.023.756	2.107.013	2.082.148	2.220.958	2.274.172	2.267.813
Ljubljana Šiška - Kranj	1.937.771	2.017.490	1.993.682	2.126.594	2.177.547	2.171.458
Kranj - Jesenice	1.026.700	1.068.938	1.056.323	1.126.745	1.153.742	1.150.516
Jesenice - Jesenice d.m.	32	34	33	35	36	36

Iz preglednice na prejšnji strani (Preglednica 9) je razvidno, da se je v obdobju od leta 2002 do leta 2007, povečevalo število prepeljanih potnikov na vseh progovnih odsekih. Glede na podane podatke je opaziti tudi manjša nihanja, ki so lahko vezana na najrazličnejše gospodarske, ekonomske, socialne ter druge dejavnike. Število potnikov, gledano od Jesenic proti Ljubljani, se povečuje, kar je razumljivo, saj so v številu potnikov na odseku Ljubljana-Ljubljana Šiška upoštevani tudi potniki prepeljani iz ostalih progovnih odsekov. V povprečju se je med leti 2002 in 2007 na progovnem odseku Ljubljana-Ljubljana Šiška prepeljalo 2.162.643 potnikov na leto, kar preračunano na dan pomeni, da je dnevno storitev javnega železniškega prometa uporabljalo približno 5.900 potnikov, tako v notranjem kot mednarodnem prometu. Če to primerjamo s povprečjem prepeljanih potnikov v enakem obdobju v celotnem železniškem omrežju RS, ki znaša približno 43.000 na dan, v odstotkih pomeni, da se je na progovnem odseku Ljubljana-Ljubljana Šiška prepeljalo približno 14 % vseh potnikov v železniškem omrežju RS.

Prevoz blaga

V preglednici na naslednji strani (Preglednica 10) so prikazani podatki o prevozu blaga v tovornem prometu po progovnih odsekih. Podatki so ločeni za notranji, mednarodni promet in skupno ter so vezani na posamezno leto v obdobju od leta 2002 do 2007.

Preglednica 10: Prevoz blaga v tonah po posameznem progovnem odseku v obdobju od leta 2002 do 2007.

Progovni odsek	Leto					
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ljubljana-Ljubljana Šiška						
notranji promet	445.574	531.046	418.418	401.243	540.916	484.128
mednarodni promet	1.787.890	1.545.265	1.546.229	1.212.660	1.126.846	1.045.096
<i>skupaj</i>	2.233.464	2.076.311	1.964.647	1.613.903	1.667.762	1.529.224
Ljubljana Šiška-Kranj						
notranji promet	127.048	159.042	146.273	138.836	115.911	144.503
mednarodni promet	1.719.612	1.480.266	1.511.956	1.216.511	1.096.835	1.028.871
<i>skupaj</i>	1.846.660	1.639.308	1.658.229	1.355.347	1.212.746	1.173.374
Kranj-Jesenice						
notranji promet	128.005	156.467	131.521	110.060	98.868	128.744
mednarodni promet	1.862.487	1.627.509	1.594.710	1.279.422	1.157.906	1.063.966
<i>skupaj</i>	1.990.492	1.783.976	1.726.231	1.389.482	1.256.774	1.192.710
Jesenice-Jesenice d.m.						
notranji promet	0	0	0	0	0	0
mednarodni promet	1.791.463	1.577.985	1.500.000	1.199.110	1.035.650	970.653
<i>skupaj</i>	1.791.463	1.577.985	1.500.000	1.199.110	1.035.650	970.653

Opombe

- V tovornem prometu so zajeti tudi prazni privatni vagoni.
- V mednarodnem prometu so zajeti podatki o prepeljanih količinah blaga tako za izvoz kot uvoz.

Na progovnem odseku Ljubljana - Ljubljana Šiška je v obdobju od leta 2002 do 2007 opaziti precejšnji upad v količini prepeljanega blaga v notranjem in mednarodnem prometu skupaj. Količina prepeljanega tovora se je zmanjšala za 704.240 ton. Tak upad prevoza blaga je posledica predvsem v zmanjševanju mednarodnega prometa. Kot je opaziti na progovnem odseku Jesenice-Jesenice d.m., je v državo in iz države prepeljanega vsako leto manj blaga. V povprečju se je med leti od 2002 do 2007 v progovnem odseku Ljubljana-Ljubljana Šiška na leto prepeljalo 1.847.552 ton blaga, preračunano na dan pomeni, da se je prepeljalo približno 5.000 ton blaga. Če to primerjamo s celotnim železniškim omrežjem RS, kjer se na dan prepelje približno 49.000 ton blaga, se na progovnem odseku Ljubljana-Ljubljana Šiška prepelje 10 % tega blaga. V izračun je vzet progovni odsek Ljubljana-Ljubljana Šiška, ker je v

prepeljani količini tovarnega blaga všteta tudi količina tovarnega blaga iz drugih progovnih odsekov.

1.2.3.4 Predstavitev evropskih dokumentov na področju evropskega železniškega omrežja s poudarkom na železniških progah v Republiki Sloveniji

Vsa planiranja in strategije razvoja železniškega omrežja v Republiki Sloveniji morajo biti usklajena tako z našo zakonodajo, kot tudi z direktivami, uredbami in odločbami Evropske unije (v nadaljevanju EU) na področju železniškega transportnega omrežja. V tem poglavju predstavljamo nekatere evropske dokumente v katerih je omenjena železniška proga Ljubljana-Jesenice in poglobitve cilje razvoja vseevropskega železniškega omrežja.

Glede na podatke NPRSZI (1996) je železniška proga Ljubljana-Jesenice omenjena v kar štirih evropskih dokumentih, vsakokrat kot del pomembnega vseevropskega železniškega omrežja.

Prvi dokument EU, kjer je omenjena proga Ljubljana-Jesenice, je Perspektivni načrt razvoja evropske železniške infrastrukture, ki ga je izdelala Mednarodna železniška zveza - UIC. Globalni cilj načrta razvoja evropske železniške infrastrukture je ponovna oživitev železniškega sistema, ki ima svoje količinske in kakovostne cilje.

Drugi dokument je Evropska mreža prog za visoke hitrosti, ki ga je izdelala Skupnost Evropskih železnic - GEB po sklepu Evropskega parlamenta za EU, Avstrijo in Švico.

Tretji dokument, ki opredeljuje razvoj našega železniškega omrežja v povezavi z evropskim, je Evropski sporazum o najpomembnejših mednarodnih železniških progah - AGC, ki ga je sprejela Ekonomska komisija Združenih narodov - UN ECE leta 1985. Tu so opredeljene evropske glavne proge, ki potekajo preko našega ozemlja, oznake E65, E67, E69 in E70.

Četrty dokument je Evropski sporazum o pomembnejših progah mednarodnega kombiniranega transporta in pripadajočih napravah - AGTC. Ta že v tretjem dokumentu opredeljuje navedene glavne proge kot pomembne predvsem za mednarodni kombinirani

transport, hkrati pa uvršča na raven mednarodnega pomena kontejnerski terminal v Ljubljani in Kopru ter mejne prehode Občine-Sežana, Jesenice-Področca in Maribor-Šentilj.

V smislu razvoja slovenske železniške infrastrukture spada odsek železniške proge Ljubljana-Jesenice v skupino dograditev obstoječih prog in vozlišč, s čimer se bo povečala zmogljivost obsega prevoza in hitrost.

1.2.3.5 Pregled sistema strategij in planiranj v Republiki Sloveniji

Ob upoštevanju Evropskih direktiv, uredb in odločb se izdelujejo strategije in razvojni programi na državni ravni. To so Strategija razvoja Slovenije (SRS), ki je krovna nacionalna razvojna strategija, Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS), in Državni razvojni program Republike Slovenije (DRP). Na državni ravni se izdeluje tudi Državni strateški prostorski načrt (DSPN) in Državni prostorski načrt (DPN), ki sta državna prostorska akta.

Na državni ravni je podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelan in sprejet DPN. DPN je že uresničitev strategije razvoja in drugih razvojnih smernic ter prostorskih usmeritev. Iz državne ravni se seli načrtovanje strategij na regionalno raven, kjer imamo Regionalne razvojne programe (RRP) za posamezno regijo, trenutno imamo opredeljenih 12 regij. Na podlagi regionalnih razvojnih programov se izdelujejo strategije na lokalni ravni - ravni posamezne občine. Na ravni občinskih planiranj se s sprejetimi odloki med drugim opredeljuje tudi namenska raba prostora. Pri vseh dokumentih pa velja hierarhija od višjega do nižjega, pri čemer mora vsak nižji dokument upoštevati višjega.

V nadaljevanju bomo na kratko predstavili dva dokumenta, ki govorita o železniških progah v RS, in sicer Nacionalni program razvoja Slovenske železniške infrastrukture iz leta 1996 ter Resolucijo o prometni politiki Republike Slovenije (v nadaljevanju: RePPRS) (UL RS št. 58/2006). Predstavili pa bomo tudi Državni prostorski načrt, čeprav za železniško progo Ljubljana-Jesenice, v času izdelave diplomske naloge, še ni bil izdelan.

Nacionalni program razvoja Slovenske železniške infrastrukture

V NPRSZI so opisane vloge in pomen železnice v slovenskem prostoru, prednosti železnice v primerjavi s cestnim transportom, smeri razvoja evropske železniške infrastrukture, položaj Slovenije v primerjavi s tujimi konkurenčnimi železniškimi smermi, razvoj slovenske železniške infrastrukture, dinamika razvoja in potrebna finančna sredstva ter na koncu sklep o Nacionalnem programu razvoja Slovenske železniške infrastrukture.

NPRSZI zajema obdobje od leta 1994 do dokončanja projektov, ki so sestavni del tega programa. Dinamika potrebnih finančnih sredstev je opredeljena le do leta 2005, vendar dolgoročnejši projekti, kot so hitra proga Trst-Ljubljana-Zagreb s priključki na Koper in Reko, drugi tir Ljubljana-Jesenice in projekti regionalnih prog, segajo do leta 2015.

Obstoječe železniške proge, pretežno zgrajene še v prejšnjem stoletju, s krivinami polmera okrog 300 m, s pogostimi nivojskimi križanji in nagibi do 27 ‰, niti glede svojih parametrov niti glede zmogljivosti ne ustrezajo več sodobnim prevoznim potrebam. Te potrebe se kažejo v višjih hitrostih, večji pogostosti vlakov, večji udobnosti prevoznih sredstev, večji zanesljivosti in predvidljivosti ter višji kakovosti storitev v potniškem in v tovornem prevozu.

Zaradi zagotovitve gospodarnejšega in skladnejšega razvoja države, izboljšanja povezanosti s svetom, izboljšanja življenjskih pogojev, varstva okolja, smotnejše rabe energije, varstva naravnih in kulturnih danosti, večje izbire prometnih sredstev in uveljavitve pravičnejše porazdelitve stroškov in koristi, je v integralnem prometnem omrežju potreben radikalen in kakovosten premik na področju železniškega omrežja.

Potrebna bo takšna obnova in dograditev obstoječih prog ter gradnja nove železniške infrastrukture, da bo železnica postala osnovni nosilec javnega potniškega prometa, po izvedeni izenačitvi pogojev pa tudi prednostno prevozno sredstvo za tovorni prevoz na večje razdalje. V dolgoročni perspektivi bo železniško omrežje prevzelo osrednjo vlogo v prometnem sistemu države, kar terjaja že v obdobju do leta 2005 (obdobje tega nacionalnega programa) v okviru dolgoročne/ciljne vizije razvoja železniškega omrežja Slovenije, ustrezno modernizacijo obstoječega omrežja.

Resolucija o prometni politiki Republike Slovenije

RePPRS govori o izzivih časa, vlogi prometne politike v širšem družbenem okolju, kjer je pri načrtovanju te politike potrebno upoštevati gospodarsko, socialno in kulturno okolje države ter poznati politiko drugih področij, ki mejijo ali se pokrivajo s prometnim področjem.

V izhodiščih prometne politike se RePPRS naslanja na različne opravljene analize, iz katerih se da razbrati potencialne prednosti in izzive, ki jih velja izkoristiti ter opozarja na slabosti in nevarnosti. Med drugim se RePPRS ubada tudi s prometno varnostjo ter vezavo prometne politike na učinkovito izvajanje Strategije prostorskega razvoja Slovenije.

RePPRS določa cilje prometne politike, kjer se v splošnem nanašajo na Lizbonsko strategijo kot osrednji cilj razvoja EU do leta 2010, saj je kot cilj postavila povečanje konkurenčnosti gospodarstva ter razvoj znanosti in tehnologije, kar povzemajo tudi strateški dokumenti gospodarskega razvoja, ki cilje ovrednotijo tudi z vidika blaginje prebivalstva Slovenije. Pri ukrepih prometne politike izpostavlja resolucija kot ključni ukrep uvedbo sistema plačevanja uporabe prometne infrastrukture po načelu mejnih družbenih stroškov, to je stroškov, ki jih uporabnik infrastrukture povzroči sebi, drugim uporabnikom infrastrukture in družbi kot celoti.

RePPRS omenja tudi vlogo nosilcev prometne politike, ki morajo zagotavljati enakopravne pogoje dostopa na slovenski transportni trg in zagotavljati enakopravne pogoje gospodarjenja vsem udeležencem transportnega trga.

RePPRS omenja železnico predvsem kot priložnost, ki jo je potrebno izkoristiti z razvojem hitrih železnic. Povezuje jo tudi z drugimi vrstami transporta, kjer bi se morala povezati v povezavi letališče-železnica-cesta. Ključna priložnost železnice je izkoristiti ugodno geografsko lego Slovenije, ki je pomembna za Evropo predvsem na V. in X. panevropskem koridorju.

Varnost na področju železniškega prometa se je razen v izrednih dogodkih na nivojskih križanjih iz leta v leto izboljševala. Tudi ob novogradnjah, rekonstrukcijah in dogradnjah se gleda na varnost v veliki meri, kar še dodatno izboljšuje varnost vseh udeležencev.

Slovenija želi v okviru prometne politike ustvarjati pogoje za polno delovanje logističnih centrov, kjer tovor prehaja iz enega na drug transportni sistem.

Vizija oskrbe gospodarstva se opira na odpravljanje ozkih grl in selitve tovarnega prometa iz cest na železnice. Kot eden izmed ciljev prometne politike se kaže tudi v povečanju obsega in kakovosti javnega potniškega cestnega in železniškega prometa ter prenosu blaga v tranzitu na železnico. Seveda so vsi cilji prometne politike slediti načelom trajnostnega in skladnega regionalnega razvoja z upoštevanjem smernic in direktiv s strani EU.

Državni prostorski načrt

Območje državnega prostorskega načrta (DPN) predstavljajo območja, namenjena posameznim prostorskim ureditvam državnega pomena, kamor nedvomno spadajo tudi območja novogradenj ali rekonstrukcij javne železniške infrastrukture.

Podlaga za pričetek postopkov pridobivanja zemljišč za potrebe gradnje železnice je ravno sprejeti državni prostorski načrt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorska ureditev državnega pomena in je podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov. Območja posameznih prostorskih ureditev se določijo tako natančno, da je njihove meje možno določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru.

1.2.4 Geografske značilnosti in statistični podatki Mestne občine Ljubljana

Na posameznem lokalnem območju v splošnem vplivajo na trg in na cene nepremičnin različni dejavniki. Med dejavnike vpliva sodijo tudi geografske značilnosti območja ter demografsko socialno in ekonomsko področje prebivalstva. Gibanje števila prebivalstva je eden izmed pomembnejših vplivov na trg nepremičnin. Povpraševanje in višina cene nepremičnine je odvisna od števila prebivalcev ter delno tudi od izobrazbene strukture.

Število prebivalcev se ugotavlja na osnovi naravnega in selitvenega gibanja prebivalstva v določenem obdobju. Pri čemer je pozitiven naravni prirast, ko je več rojstev kot smrti, negativen pa obratno. Selitveni prirast je pozitiven, če se v neko oziroma na neko območje priseli več prebivalcev, kot se jih odseli. Cene na trgu nepremičnin pa so odvisne tudi od splošnega gospodarskega gibanja oziroma kupne moči prebivalstva, katerega pokazatelji so med drugim podatki o povprečni bruto plači. Zaradi naštetih dejavnikov vpliva smo v nadaljevanju predstavili geografske značilnosti ter osnovne statistične podatke MOL-a. Glede na obravnavano območje je realno pričakovati višje cene nepremičnin kot v večini ostalih predelov Slovenije, saj je Ljubljana glavno mesto Slovenije.

Statistične podatke smo povzeli iz spletne strani Statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju SURS) v septembru 2009 ter Statističnega letopisa 2008.

Ljubljana je glavno in največje mesto Slovenije. Je tudi upravno, kulturno, šolsko, univerzitetno, športno, zdravstveno ter najpomembnejše gospodarsko središče Slovenije.

Na razvoj mesta so vplivale predvsem tri okoliščine:

- geografska lega v južnem delu Ljubljanske kotline, na stičišču prodnega Ljubljanskega polja in kotline Ljubljanskega barja, kjer se stikata dva gorska sistema in različni pokrajinski tipi z naravnimi znamenitostimi;
- križišče prometnih linij in tokov med Srednjo Evropo, Jadranskim morjem in Balkanom;
- spodbujevalni dejavniki upravnega in večstransko pomembnega središča Slovenije.

Preglednica 11: Naravni in selitveni prirast prebivalstva Mestne občine Ljubljana in Slovenije v obdobju od leta 2002 do 2008 (SURS, 7.9.2009).

	Leto						
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Naravni prirast							
LJUBLJANA	-92	-230	-3	101	159	394	831
Slovenija	-1.200	-2.130	-562	-668	752	1.239	3.509
Selitveni prirast							
LJUBLJANA	-1.197	-740	-363	97	45	1.389	7.190
Slovenija	1.865	3.412	1.902	6.436	6.267	14.250	18.584

Naravni in selitveni prirast v Ljubljani sta se zelo spreminjala v obdobju od leta 2002 do 2008 (glej na naslednji strani Preglednica 11). Trend naraščanja naravnega in selitvenega prirasta prebivalstva nakazujeta tudi trend višanja cen nepremičnin, predvsem pa dvigovanje povpraševanja po nepremičninah v Ljubljani.

Preglednica 12: Statistični podatki Mestne občine Ljubljana in Slovenije (Statistični letopis 2008, 5.7.2008).

Občina	Površina	Število prebivalcev	Gostota naseljenosti	Delovno aktivno prebivalstvo	Povprečna bruto mesečna plača
	[km ²]		[preb/km ²]		[EUR]
LJUBLJANA	275	276.091	1.004	200.437	1.533,44
Slovenija	20.273	2.032.362	100	853.999	1.284,79

Po podatkih Statističnega letopisa 2008 ima Ljubljana nekaj več kot 200.000 delovno aktivnih prebivalcev, kar predstavlja 23,5 % celotnega delovnega prebivalstva v Sloveniji. Sem so vštete tako zaposlene kot samozaposlene osebe. Brezposelnih oseb, v letu 2008, naj bi bilo po podatkih SURS-a 7.515, kar pomeni približno 4 % brezposelnost glede na število delovno aktivnih prebivalcev Ljubljane. Povprečna bruto plača v Ljubljani je višja za 249 EUR od povprečne bruto plače v Sloveniji.

Preglednica 13: Izobrazbena struktura prebivalcev Mestne občine Ljubljana in Slovenije.

OBČINA	Izobrazba - SKUPAJ	Brez izobrazbe	Osnovna izobrazba	Srednja izobrazba - skupaj	Višja izobrazba	Visoka dodiplomska izobrazba	Visoka podiplomska izobrazba
LJUBLJANA	229.486	1.093	42.327	124.615	15.589	32.415	7.078
Slovenija	1.663.869	11.337	433.910	899.341	84.044	114.630	16.388

Mestna občina Ljubljana ima 276.091 prebivalcev. Zaradi majhne površine občine (275 km²) ima MOL za faktor 10 večjo gostoto naseljenosti v primerjavi s Slovenijo.

Ljubljana ima, po podatkih Statističnega letopisa 2008, 229.486 prebivalcev z različno izobrazbeno strukturo. Od tega je največ srednje izobraženih prebivalcev (54 %), manj kot odstotek pa je prebivalcev, ki so povsem brez izobrazbe. V primerjavi s Slovenijo ima

Ljubljana 7.078 prebivalcev z visoko podiplomsko izobrazbo, kar predstavlja približno 43 % visoko izobraženih prebivalcev Slovenije. Na podlagi predstavljenih podatkov lahko sklepamo, da je Ljubljana tudi središče in prebivališče visoko izobraženih ljudi.

1.3 Metoda dela

Na začetku diplomske naloge smo predstavili osnovne sestavne dele železniške proge in določili območja obravnave. Območja JŽI, preko katerih potekata idejni varianti V1 in V4 II. tira, smo določili in izdelali na podlagi pridobljenih podatkov obeh variant ter z upoštevanjem veljavnih pravilnikov za projektiranje železniških prog. Določili smo dve večji območji (območje V1 in območje V4), znotraj teh dveh območij pa smo določili še dve manjši območji (območje odseka V1 in območje odseka V4). Vsa štiri območja so znotraj MOL-a.

Opisali smo zgodovinski razvoj slovenskega železniškega omrežja do leta 2009 in predstavili sedanje stanje slovenskih železnic s poudarkom na obravnavanem odseku železniške proge Ljubljana-Jesenice. Predstavili smo tudi poglede Evrope na razvoj vseželezniškega evropskega transportnega omrežja in na razvoj slovenskega železniškega omrežja. Obravnavali smo tudi sistem strategij in planiranj na državni ter lokalni ravni predvsem na področju razvoja železniških prog. Za obravnavano območje, znotraj Mestne občine Ljubljana, smo predstavili geografske značilnosti in statistične podatke, ki so v splošnem dejavniki vpliva na trg in cene nepremičnin.

Predstavili smo možne načine vrednotenja nepremičnin v Sloveniji na splošno ter načine vrednotenja, na katerih sloni vrednotenje zemljišč te diplomske naloge.

V izhodiščih za model vrednotenja obravnavanih zemljišč smo postavili predpostavke in opredelitve za nadaljnje delo. Analizirali smo zakonodajo na področju gradnje objektov v neposredni bližini železniške proge in možnih načinov pridobivanja nepremičnin za gradnjo v splošnem ter za gradnjo javne železniške infrastrukture. Izbrali in utemeljili smo primerno metodo ocenjevanja zemljišč za namen izdelave zastavljene diplomske naloge, in sicer metodo neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin. Ocenjevali smo tržno vrednost gozdnih, kmetijskih in stavbnih zemljišča, ki so v zasebni lasti. Znotraj izhodišč smo

predstavili različne vrste pri nas veljavnih klasifikacij zemljišč. Prikazali smo tudi stopnje razvoja zemljišč v splošnem in opredelili stopnje razvoja zemljišč za potrebe izdelave te diplomske naloge. Na podlagi predstavljenih klasifikacij in opredelitev stopenj razvoja zemljišč smo določili klasifikacijo vrst zemljišč te diplomske naloge, na podlagi katere smo ocenjevali vrednosti zemljišč. Predstavili smo tudi postopke in omejitve pri uporabi podatkov namenske rabe prostora ter zemljiškega katastra za izdelavo analiz površin znotraj/zunaj obravnavanih območij. Za določitev predloga o odkupu ostankov površin zemljišč, ki jih preseka območja JŽI, smo določili minimalno površino 200 m² (v nadaljevanju t.i. cenzus). Predpostavili smo, da se ostanki parcel zunaj območij manjši ali enaki cenzusu odkupijo, vendar le v primeru, ko niso s sosednjo ali sosednjimi parcelami lastniško povezani in tako skupno tvorijo površino večjo od cenzusa. Opisali smo pridobivanje potrebnih podatkov o cenah primerljivih zemljišč za oglaševane in pogodbeni cene in izdelavo analiz pridobljenih podatkov. Oglaševana cena nepremičnine je cena, ki se jo oglašuje v ponudbah za prodajo nepremičnin. Pogodbena cena je cena nepremičnine prevzeta iz sklenjenega kupoprodajnega posla pri prodaji nepremičnine na prosto prodajnem trgu nepremičnin in je praviloma nižja od oglaševane cene. Prav tako smo opisali problematiko pridobivanja podatkov o cenah, predvsem podatkov o pogodbenih cenah zemljišč, zaradi katerih smo morali narediti določene predpostavke.

Analizirali smo namensko rabo prostora znotraj območij V1 in V4 ter območij odsekov V1 in V4. Območja odsekov smo nadalje še podrobneje analizirali na podlagi pridobljenih podatkov zemljiškega katastra z namenom izdelave podrobnejše analize določitve predlogov za odkup potrebnih površin zunaj območij odsekov in predstavitev zemljiške strukture. Površine zemljišč v zasebni lasti zunaj in znotraj območij predstavljajo končne površine zemljišč predvidenih za odkup, ki smo jih nadalje klasificirali po klasifikaciji vrst zemljišč za izdelavo diplomske naloge.

Za potrebe ocenitve tržne vrednosti zemljišč smo analizirali cene zemljišč z oglaševanimi in pogodbenimi cenami. Podatke o oglaševanih in pogodbenih cenah primerljivih zemljišč smo iskali za posamezno razvojno stopnjo zemljišča posebej. Oglaševane cene smo iskali preko spletne strani ponudnika oglasov nepremičnin »GoHome« ter spletne strani državnega portala RS za ponudbo prodaje gozdnih in kmetijskih zemljišč. Zaradi nezadostnega števila

razpoložljivih podatkov o pogodbenih cenah podobnih nepremičnin iz evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju ETN) smo prevzeli nekatere podatke o cenah iz izdelanih analiz Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS), objavljene v poročilih o trgu nepremičnin za leto 2009. Oglaševane in pogodbene cene obravnavanih zemljišč smo medsebojno tudi primerjali in predstavili dobljene razlike.

Ocenjena tržna vrednost predvidenih zemljišč za odkup predstavlja podlago za oceno stroškov na ravni predinvesticijske študije pridobivanja nepremičnin za gradnjo posamezne idejne variante II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice. Ocenjene vrednosti zemljišč obravnavanih območij V1 in V4 in območij odsekov V1 in V4 smo medsebojno primerjali in ugotavljali racionalnejšo oziroma ugodnejšo varianto. Ugodnejša varianta za namen diplomske naloge je tista varianta, pri kateri je skupna ocenjena tržna vrednost zemljišč najnižja.

Vse digitalne grafične analize površin namenske rabe in zemljiškega katastra, v Gauss-Krügerjevem koordinatnem sistemu, smo izdelali v programu AutoCAD Map 2008, ki omogoča GIS analize. Rezultate digitalnih grafičnih analiz in analiz cen zemljišč smo statistično obdelali v programu Microsoft Excel 2003 z enostavnimi statističnimi funkcijami.

1.3.1 Viri in opis podatkov

Za potrebe izdelave diplomske naloge potrebujemo podatke o:

- a) idejnih variantah poteka II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice,
- b) namenski rabi prostora,
- c) zemljiškem katastru,
- d) oglaševanih cenah zemljišč, in
- e) pogodbenih cenah zemljišč.

Preglednica 14: Časovni pregled pridobitve podatkov razvrščen po datumu pridobitve.

Vrsta podatka	Datum pridobitve
podatki o idejnih variantah poteka II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice	april 2009
podatki zemljiškega katastra	junij 2009
podatki o namenski rabi prostora	julij 2009
podatki o oglaševanih cenah nepremičnin	november 2009
podatki o pogodbenih cenah nepremičnin:	
- podatki iz ETN	november 2009
- polletno in četrletno poročilo GURS-a	november 2009

a. Podatki o idejnih variantah poteka II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice

Digitalne podatke o poteku idejnih variant V1 in V4 II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice-d.m. smo pridobili na podjetju SŽ - Projektivno podjetje, Ljubljana d.d., aprila 2009.

Poleg osi železniške proge variant V1 in V4 smo pridobili še vzdolžna profila za V1 in V4 ter prečna karakteristična profila za vkop ali nasip dvotirne elektrificirane železniške proge.

Zaradi varovanja podatkov ne prikazujemo vseh pridobljenih podatkov na geodetskih podlogah večjih meril. Prikažemo zgolj potek variant od železniške postaje Ljubljana do meje MOL-a in izbrane odseke obravnave na izsekih pregledne karte Slovenije v merilu 1 : 250.000 (vir GURS).

b. Podatki o namenski rabi prostora

Podatke o namenski rabi prostora v pisni obliki in digitalni grafični in opisni za območje obravnave smo pridobili na Mestni občini Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora, 14. septembra 2009.

Podatki o namenski rabi prostora se nanašajo na veljavne prostorske akte, prostorsko ureditvene pogoje - PUP in lokacijske načrte - LN, Mestne občine Ljubljana na dan 28.07.2009.

c. Podatki zemljiškega katastra

Podatke zemljiškega katastra oziroma podatke digitalnega katastrskega načrta (v nadaljevanju DKN) za obravnavane katastrske občine:

- Stanežiče (1752),
- Vižmarje (1753) in
- Šentvid nad Ljubljano (1754),

smo pridobili za študijske namene na Geodetski upravi Republike Slovenije, Območni geodetski upravi (OGU) Ljubljana, Geodetski pisarni (GP) Ljubljana 18. junija 2009. Zaradi varovanja osebnih podatkov nismo pridobili podatkov o lastnikih.

Položajna natančnost grafičnih podatkov obravnavanih katastrskih občin je ocenjena na podlagi zemljiškokatastrskih točk (ZK točk) in znaša do 7 m. Ocena podatkov je prevzeta po podatkih GURS-a za oceno kakovosti zemljiško katastrskega prikaza.

Za podrobnejše analize posameznih parcel smo morali pregledati tudi podatke o lastništvu, ki smo jih za ta namen pridobili preko javno dostopne spletne aplikacije GURS-a, javni vpogled v podatke o nepremičninah na portalu prostor (<http://prostor2.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>), v mesecu novembru 2009.

Podatkov o lastnikih, zaradi varovanja osebnih podatkov, ne prikazujemo v diplomski nalogi kakor tudi ne prikazujemo zemljiško katastrskih načrtov.

d. Podatki o oglaševanih cenah zemljišč

Podatke o oglaševanih cenah zazidljivih zemljišč smo pridobili preko spletnega iskalnika nepremičnin »GoHome« (<http://www.gohome.si/>) v mesecu novembru 2009.

Podatke o oglaševanih cenah kmetijskih in gozdnih zemljišč, razvrščenih po vrsti rabe katastrske klasifikacije, smo pridobili iz uradnih objav ponudb za prodajo kmetijskih zemljišč na spletnih straneh Državnega portala RS (E-uprava - <http://e-uprava.gov.si/e-uprava/objaveUE.euprava>) v mesecu novembru 2009.

Pridobljene ponudbe o prodajanih zemljiščih se nanašajo na obdobje od meseca avgusta do meseca novembra 2009.

e. Podatki o pogodbenih cenah zemljišč

Podatke o pogodbenih cenah zemljišč smo pridobili iz javno objavljenih poročil:

- Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2009 (v nadaljevanju polletno poročilo 2009) in
- Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 3. četrletje 2009 (v nadaljevanju poročilo za 3 četrletje 2009),

ki ju izdeluje GURS na podlagi podatkov evidence trga nepremičnin, in sicer iz spletnih strani GURS-a

([http://e-prostor.gov.si/index.php?id=etn&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1\[tab\]=590#tabs](http://e-prostor.gov.si/index.php?id=etn&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1[tab]=590#tabs)) v mesecu novembru 2009.

Podatke o pogodbenih cenah smo iskali tudi v ETN preko javnega vpogleda in kot registriran uporabnik na GURS-ovem spletnem portalu prostor <http://e-prostor.gov.si/>, prav tako v mesecu novembru 2009.

1.3.2 Valuta in čas obravnave

Vsi podatki in izračuni o cenah zemljišč so podani v evrih (EUR). Datum ocenitve tržne vrednosti zemljišč smo določili na podlagi datumskih opredelitev pridobljenih podatkov o cenah zemljišč na trgu nepremičnin ter glede na datumsko opredelitev iskanja teh podatkov. Zaradi navedenih razlogov smo določili za datum ocenitve zemljišč 30 november 2009.

2 VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Vrednotenje nepremičnin v splošnem služi različnim namenom. V primeru te diplomske naloge se vrednotenje nepremičnin uporabi za namen ocenitve tržne vrednosti zemljišč predvidenih za odkup za potrebe možne gradnje železniške proge.

Ocenjeno vrednost nepremičnin delimo po namenu cenitve, in sicer na (Šubic Kovač, 2007):

- cenitve, povezane s tržnimi transakcijami (prodaja, nakup in menjava, najem, gradnja, trženje, študij izvedljivosti in najboljše rabe) in
- cenitve, povezane z zakonsko opredeljenimi transakcijami (razlašcanje, obdavčenje prometa in posedovanja, obdavčenje dediščin in daril, obdavčenje dobička, zaplenitve in prodaje upnikove nepremičnine, hipoteke, privatizacija, denacionalizacija, določenega najema, opredeljenega z zakonom, itd).

Pri vrednotenju nepremičnin je potrebno poznati tudi razmere na trgu nepremičnin. Pod trg nepremičnin (v nadaljevanju trg) smatramo npr. trg stanovanj, trg stanovanjskih hiš in trg stavbnih zemljišč. V splošnem je trg heterogen (raznovrsten) in nepopoln. Trg je tudi stvarno, krajevno in časovno omejen. Udeleženci na trgu niso popolno informirani o dogajanju na trgu, še posebej o prodajnih cenah nepremičnin (Šubic Kovač, 2007).

Delitev cenitev nepremičnin

V splošnem delimo cenitve nepremičnin na (Šubic Kovač, 2007):

- formalne in
- neformalne.

V obeh primerih je kakovost cenitve odvisna od izobraženosti, izkušenj, razpoložljivih podatkov in objektivnosti posameznika, ki izvaja določeno cenitev (Šubic Kovač, 2007).

Formalna cenitev (Šubic Kovač, 2007):

- predstavlja oceno vrednosti nepremičnine, ki temelji na izboru in analizi relevantnih podatkov;

- cenitveno poročilo v pisni obliki;
- mora biti enostavna za pregled in razumljiva naročniku cenitve;
- sloni predvsem na analizi podatkov.

Neformalna cenitev (Šubic Kovač, 2007):

- »vsaka analiza trga nepremičnin«, ki jo naredijo prodajalci ali posredniki v prometu z nepremičninami;
- ocenjena vrednost nepremičnine sloni na intuiciji, preteklih izkušnjah in splošnem znanju;
- ni enostavna za pregledovati.

V Sloveniji v splošnem poznamo dve vrsti vrednotenja nepremičnin:

- administrativno vrednotenje nepremičnin in
- tržno vrednotenje nepremičnin.

2.1 Administrativno vrednotenje nepremičnin

Pri administrativnih metodah vrednotenja nepremičnin zakon oziroma podzakonski akt določa:

- kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine ter
- kolikšen je njihov vpliv,

ne glede na dogajanje na trgu nepremičnin (Šubic Kovač, 2007).

Administrativne metode vrednotenja nepremičnin spadajo v osnovi v pravno in ne ekonomsko kategorijo vrednotenja. Vloga cenilca pri administrativnih metodah vrednotenja nepremičnin, je s pomočjo zakonov in podzakonskih aktov hkrati določiti vrednost in ceno nepremičnine. Kar pomeni, da na tak način vrednotenja nepremičnin cenilec tudi regulira trg nepremičnin (Šubic Kovač, 2007).

2.2 Tržno vrednotenje nepremičnin

V Sloveniji trenutno zakonodaja še ne opredeljuje in vzpostavlja eksplicitno tržnega vrednotenja nepremičnin. Prav tako ni podzakonskega akta, ki bi v skladu z zakonom podrobneje opredeljeval tržno vrednotenje nepremičnin (Šubic Kovač, 2007). Navkljub temu se je, izhajajoč iz ustavno zagotovljene zasebne lastnine, pri nas uveljavilo tržno vrednotenje nepremičnin.

2.2.1 Metode tržnega vrednotenja nepremičnin

Za izvorni način ocenjevanja vrednosti nepremičnin se smatra posamično vrednotenje nepremičnin. Tako so v splošnem znani trije osnovni pristopi posamičnega tržnega vrednotenja nepremičnin, kot jih glede na terminologijo uporablja ASA (American Standard Association) in nemška zakonodaja oziroma Pravilnik o ocenjevanju vrednosti nepremičnin (Wertermittlungsverordnung - WertV, 1988):

- **metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin** oziroma metoda primerjave vrednosti nepremičnin,
- **metoda donosa** oziroma metoda vrednosti donosa (nepremičnine) in
- **metoda stroškov** oziroma metoda stvarne vrednosti.

Metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin

Metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin predstavlja temeljno in najbolj realistično metodo ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine. Cenilci ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi podatkov tržnih cen dejansko opravljenih prodaj podobnih oziroma primerljivih nepremičnin. Analizira se dejanske tržne transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti: prodajne cene nepremičnin, značilnosti nepremičnin, okoliščine v katerih je bila nepremičnina prodana, itd. Sedaj nam pridobivanje podatkov o prodanih nepremičninah posameznega trga nepremičnin olajša predvsem Evidenca trga nepremičnin, kjer se ti podatki vodijo. Na podlagi izdelane analize se izberejo primerljive nepremičnine, ki so čim bolj podobne ocenjevani. Tako se oceni vrednost ocenjevane nepremičnine, ki bi se prodala v bližnji prihodnosti.

Seveda je potrebno upoštevati tudi splošne trende na trgu nepremičnin, preference morebitnega kupca in podobno (Šubic Kovač, 2007).

Pri izdelavi ocene po tej metodi je potrebno poudariti, da je pomembno najti zadostno število primerljivih nepremičnin v bližnji okolici ocenjevane nepremičnine, za vsako nepremičnino je potrebno narediti določene prilagoditve glede na različne faktorje, ki ločujejo ocenjevano nepremičnino od prodane primerljive (čas prodaje, lokacija, roki in pogoji prodaje, pogoji financiranja in fizične značilnosti nepremičnin), upoštevati časovne zamike od časa, ko je bila primerljiva nepremičnina prodana do časa ocenjevanja dotične nepremičnine (Šubic Kovač, 2007).

Ta metoda je primerna za ocenjevanje nepremičnin, ki so najpogosteje predmet prodaje in za katere je na razpolago dovolj ustreznih podatkov o njihovih prodajah. Sem spadajo predvsem stanovanja in stanovanjske hiše, seveda pa ni izključno namenjeno le tem nepremičninam (Šubic Kovač, 2007).

Metoda donosa

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine, po tej metodi, je enaka sedanji vrednosti pričakovanega donosa (Šubic Kovač, 2007). Kar pomeni, da se ocenjuje vrednost nepremičnine na podlagi donosa (računano na letni ravni), ki naj bi ga nepremičnina v nekem časovnem obdobju dosegla.

Izračun ocenjene vrednosti nepremičnine v najosnovnejši obliki, kjer nas zanima čisti donos lastnika na letni ravni, lahko ponazorimo s sledečim matematičnim izrazom v primeru, ko gre za stanovitne, časovno neomejene donose:

$$V = \frac{I}{r}$$

V ... ocenjena vrednost nepremičnine.

I ... povprečni ocenjeni letni donos, ki ga bo nepremičnina prinašala v prihodnosti.

r ... obrestna mera /100%.

Povprečni letni donos se najpogosteje opredeljuje na podlagi najemnine, ki jo najemnik plačuje lastniku ali najemodajalcu nepremičnine v nekem daljšem časovnem obdobju. Pri izdelavi cenitve nepremičnine je potrebno analizirati še značilnosti soseščine, naselja in regije, v kateri se nepremičnina nahaja ter upoštevati trende v prihodnosti (Šubic Kovač, 2007).

Ocenitev pričakovanega letnega donosa je eden izmed najbolj problematičnih korakov te metode, saj so razlike v oceni pričakovanega donosa lahko majhne, razlike v ocenjeni tržni vrednosti pa velike. Prav tako je problematično tudi oceniti obrestno mero, ki se upošteva pri kapitalizaciji (Šubic Kovač, 2007).

Metodo donosa cenilci uporabljajo predvsem pri vrednotenju nepremičnin, ki prinašajo stalne donose ali za nepremičnine za katere ni na voljo dovolj tržno primerljivih prodaj. S to metodo se ocenjuje predvsem industrijske objekte, nepremičnine namenjene poslovnim dejavnostim in stanovanjske hiše, ki se dajejo v najem (Šubic Kovač, 2007).

Metoda stroškov

Metoda temelji na predpostavki o enakosti med produkcijskimi stroški in vrednostjo nepremičnine. Nepremičnina je pri tej metodi vredna toliko, kolikor znašajo njeni reprodukcijski stroški oziroma njeni nadomestitveni (gradnja podobne nepremičnine) stroški (Šubic Kovač, 2007).

Pri vrednotenju nepremičnin po tej metodi je potrebno upoštevati zmanjšano vrednost nepremičnine zaradi (Šubic Kovač, 2007):

- fizičnega poslabšanja,
- funkcionalnega zastarevanja in
- ekonomskega zastarevanja oziroma zastarevanja zaradi okolja, v katerem se nepremičnina nahaja.

Fizično poslabšanje stavbe je posledica izrabe, poškodb in utrujenosti materiala. Zmanjšanje nadomestitvenih oziroma reprodukcijskih stroškov nove stavbe zaradi fizičnega poslabšanja se ocenjuje na podlagi ekonomske življenjske dobe stavbe (doba v kateri stavba ob

normalnem vzdrževanju prinaša donos) in dejanske starosti stavbe (starost, ki jo ima stavba zaradi načina vzdrževanja v času njene uporabe - enaka, večja ali manjša od kronološke starosti stavbe, ki predstavlja dobo od leta izgradnje do leta ocenjevanja) (Šubic Kovač, 2007).

Funkcionalno zastarevanje stavbe je posledica neprimernosti stavbe za njeno normalno uporabo (Šubic Kovač, 2007).

Ekonomsko zastaranje stavbe je posledica faktorjev, ki se pojavijo v okolici stavbe in vplivajo na njeno tržno vrednost (Šubic Kovač, 2007).

Metoda stroškov je primerna v okolju, kjer je trg nepremičnin neaktiven in za nepremičnine, za katere ni na razpolago dovolj podatkov o njihovih tržnih cenah ali pa ne prinašajo donosa. Se pravi, metoda je primerna predvsem za nove stavbe, stavbe za potrebe šol, vrtcev in podobno in stavbe za posebne namene (Šubic Kovač, 2007).

Ta metoda je zaradi njene enostavnosti uporabe ob predpostavki, da je dovolj podatkov o reprodukcijskih stroških in o velikosti zmanjšanja nepremičnine, lahko primerna na področju obdavčenja nepremičnin, kjer se ocenjujejo tudi stavbe, ki niso predmet prostega prometa na trgu nepremičnin (Šubic Kovač, 2007).

Povzetek predstavljenih metod tržnega vrednotenja nepremičnin

Cenilci v Sloveniji lahko uporabijo katerokoli izmed naštetih metod vrednotenja nepremičnin, seveda odvisno od namena cenitve in primernosti posamezne metode za določen namen cenitve.

Pri posamičnem vrednotenju nepremičnin cenilec oceni nepremičnino po naročilu stranke na zahtevani datum vrednotenja. Iz dokumentov o nepremičnini, podatkov trga nepremičnin in drugih virov pridobiva potrebne podatke za ocenjevanje njene tržne vrednosti. Njegova ocena tržne vrednosti je zato dober približek dejanski tržni vrednosti nepremičnine.

Cenilec je, upoštevajoč definicijo tega pojma po Slovarju slovenskega knjižnega jezika (v nadaljevanju: SSKJ; SSKJ, 2008), objektivni, če se pri presojanju oziroma vrednotenju ne ravna po osebnih nagnjenjih, interesih, ampak po dejstvih. Pri ocenjevanju tržne vrednosti je torej objektivnost vezana na stanje, ki je v skladu z dejanskim, resničnim stanjem oziroma položajem ocenjevane nepremičnine (Šubic Kovač M., Rakar A., 2008).

Pri vsaki od naštetih metod cenilci ocenjujejo tržno vrednost nepremičnine, vendar z različnega zornega kota, kot so (Šubic Kovač, 2007):

- metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin temelji na usklajenih interesih med kupcem in prodajalcem, saj izhaja iz že realizirane tržne cene primerljive nepremičnine;
- metoda donosa predstavlja predvsem pogajalsko izhodišče bodočega kupca nepremičnine;
- metoda stroškov v prvi vrsti poudarja interese prodajalca nepremičnine.

3 IZHODIŠČA ZA MODEL VREDNOTENJA OBRAVNAVANIH ZEMLJIŠČ

Pri gradnji javne železniške infrastrukture se srečamo z določenimi specifičnostimi, kot so predvsem pogoji za gradnjo objektov v neposredni bližini železniške proge in možnimi načini pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah potrebnimi za gradnjo železniške proge v javno korist.

3.1 Pogoji za gradnjo objektov v neposredni bližini železniške proge

Znotraj varovalnega progovnega pasu, ki je 200 m širok zemljiški pas, je ob določenih predpostavkah in ob ukrepih, ki zagotavljajo varnost ljudi in prometa, kar opredeljuje ZVZelP (2007), možna gradnja stanovanjskih ali drugih objektov, ki niso v nasprotju z zakonom ob upravljavčevem soglasju. Oddaljenost za možno gradnjo od železniškega območja poda upravljavec v soglasju glede na vrsto in namen objekta.

Prevzeto po veljavnih prostorsko izvedbenih aktih MOL-a je v Odloku o lokacijskem načrtu za gradnjo II. tira železniške proge Ljubljana-Višmarje ter ureditev tirnih naprav postaj Šiška in Višmarje - I. faza modernizacije železniške proge Ljubljana-Višmarje (UL RS št. 16/1991) v 6. členu opredeljeno, da za gradnjo objektov v neposrednem okolju progovnega pasu veljajo določila Pravilnika o gradnji objektov v varovalnem progovnem pasu (UL SRS, št. 2/1987). Glede na določila 3. člena navedenega pravilnika morajo biti objekti višine 3-15 m oddaljeni od osi skrajnega tira najmanj 12 m, nižji objekti pa najmanj 8 m.

Na podlagi ugotovljenih dejstev in dejstva, da se ne da na podlagi pridobljenih podatkov o poteku idejnih variant V1 in V4 opredeliti vseh odmikov od osi skrajnih tirov, se v nadaljevanju v primeru stavbnih zemljišč (zazidanih ali nezazidanih) ne upošteva nikakršnih odmikov od območij JŽI ter se kot meja zazidljivosti upošteva meja območja obravnave.

3.2 Možni načini pridobivanja zemljišč za potrebe gradnje II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice

Današnji družbeni razvoj zahteva tako na državni kot na regionalni in lokalni ravni javno infrastrukturo in javne storitve, ki so podlaga za zagotavljanje varnosti in blaginje, družbenega in gospodarskega napredka ter za varovanje in ohranjanje naravnega okolja (Ferlan M. et al, 2009). Eden izmed prvih korakov pri zagotavljanju javne infrastrukture in storitev je pridobitev potrebnih zemljišč oziroma nepremičnin, za kar morajo poskrbeti vladne institucije (FAO, 2008).

Lastninska pravica na nepremičninah se lahko pridobi na podlagi:

- pravnega posla,
- dedovanja,
- odločbe državnega organa in
- zakona.

Za namen izdelave zastavljene diplomske naloge nas zanima pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, le na podlagi:

- pravnega posla in
- odločbe državnega organa.

Pri pridobivanju lastninske pravice nad nepremičnino na podlagi pravnega posla obstojajo tri možnosti, in sicer s kupoprodajno pogodbo, menjalno pogodbo ali darilno pogodbo.

Na podlagi odločbe državnega organa, in sicer na podlagi pravnomočne odločbe o razlastitvi, lahko država ali lokalna skupnost pridobita lastninsko pravico na nepremičnini, ki je bila predmet v postopku razlaščenja.

Po ZUreP-1 (2002), se lahko lastninska pravica na nepremičnini:

- odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi (v nadaljevanju razlastitev),
- omeji s pravico uporabe za določen čas ali
- obremeni z začasno ali trajno služnostjo.

Razlastitev ter omejitev ali obremenitev lastninske pravice je dopustna le v javno korist in pod pogojem, da je za doseg javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. Razlastitev, omejitev ali obremenitev pa ni dopustna, če država oziroma lokalna skupnost razpolaga z drugo ustrežno nepremičnino za doseg istega namena (povzeto po ZUreP-1, 2002: 92. člen).

Razlastitveni upravičenec je država, če se razlastitev izvaja za namene gradnje iz državne pristojnosti na podlagi državnega prostorskega načrta (DPN), oziroma lokalna skupnost, če se razlastitev izvaja za namene gradnje iz občinske pristojnosti na podlagi občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN) (povzeto po ZUreP-1, 2002: 94. člen, upoštevan ZPNačrt, 2007).

Razlastitveni zavezanec je fizična ali pravna oseba, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve (ZUreP-1, 2002: 94. člen).

Po ZUreP-1 (2002) se nepremičnina lahko razlasti, če so izpolnjeni potrebni pogoji, za naslednje primere:

- za gradnjo ali prevzem objektov oziroma zemljišč gospodarske javne infrastrukture;
- za gradnjo ali prevzem objektov oziroma zemljišč za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Šteje se, da je v prednjih primerih javna korist izkazana, če so navedene aktivnosti predvidene v sprejetem državnem oziroma občinskem prostorskem načrtu.

Postopek za razlastitev se začne z vložitvijo zahteve razlastitvenega upravičenca. Po stanju na dan uvedbe razlastitvenega postopka se ocenjuje tudi vrednost nepremičnine, ki bo osnova za plačilo odškodnine (ali vrnitve v naravi).

Za potrebe gradnje objektov v javno korist je poleg odvzema lastninske pravice na nepremičninah dovoljena tudi omejitev lastninske pravice z ustanovitvijo pravice uporabe za določen čas.

Ustava Republike Slovenije (1991) v 69. členu določa, da se lahko lastninska pravica v javno korist odvzame ali omeji proti nadomestilu v naravi ali proti odškodnini. Zakon o urejanju prostora (2002) pa določa, kaj odškodnina obsega.

Odškodnina za odvzem lastninske pravice na nepremičnini obsega (ZUreP-1, 2002: 105. člen):

- vrednost nepremičnine glede na njeno dejansko rabo in
- stranske stroške, povezane z razlastitvijo, kot so selitveni stroški, izgubljen dobiček za čas selitve in morebitno zmanjšano vrednost preostale nepremičnine.

Vrednost nepremičnine ocenjujejo, povzeto po 105. členu Zakona o urejanju prostora (2002):

- pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin,
- sodno zapriseženi cenilci gradbene in kmetijske stroke ter
- cenilci nepremičnin s certifikatom Agencije Republike Slovenije za pospeševanje prestrukturiranja gospodarstva in spodbujanje prenove podjetij.

Cenilci poleg strokovnih standardov upoštevajo tudi:

- namembnost zemljišča pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev,
- kakor tudi dejansko stanje nepremičnine na dan uvedbe razlastitvenega postopka.

Glede površine nepremičnine se upoštevajo podatki zemljiškega katastra oziroma katastra stavb, če ta obstaja in se nanaša na nepremičnino, ki se razlašča (ZUreP-1, 2002: 105. člen).

Odškodnino in stroške, nastale v zvezi z razlastitvenim postopkom, plača razlastitveni upravičenec (ZUreP-1, 2002: 105. člen).

V primerih gradnje linijskih objektov, tako avtoceste kot železnice, je potrebno urediti tudi lastniške odnose nad nepremičninami. Za železnice to pomeni po ZVZeP (2007) v skrajnem primeru odvzem ali omejitev lastninske pravice, če ne pride do sklenitve pogodbe med investitorjem in lastnikom nepremičnine.

Za potrebe izgradnje nove železniške proge Puconci-Hodoš-d.m. je bil izdan Zakon o ureditvi določenih vprašanj, v zvezi z graditvijo železniške proge na smeri Puconci-Hodoš-državna meja, in dograditvijo drugega tira železniške proge Koper - Divača (v nadaljevanju: ZGPHKD) (UL RS št. 38/1996), v katerem se postopki za pridobitev nepremičnin in za gradnjo vodijo po predpisih o razlastitvi, urejanju prostora, graditvi objektov, varstvu okolja in drugih, če ZGPHKD ne določa drugače.

V primeru gradnje oziroma modernizacije železniške proge Ljubljana-Jesenice še ni izdanega veljavnega državnega prostorskega načrta (DPN) za gradnjo drugega tira, kar pomeni, da tudi ni izdanega podobnega zakona, kot je ZGPHKD, ki bi urejal področje pridobivanja nepremičnin. Kaj in kako se bo reševalo probleme s pridobivanjem nepremičnin za potrebe gradnje II. tira Ljubljana-Jesenice, še ni znano, zato v diplomski nalogi ne bomo podrobneje predstavljali vseh možnih postopkov in opredelitev v zvezi s kritjem stroškov pri odkupih nepremičnin in plačilih odškodnin ter pridobivanju finančnih sredstev za financiranje celotnega projekta gradnje. Vsekakor pa lahko trdimo, da naj bi se za potrebe pridobivanja nepremičnin v javno korist z lastniki nepremičnin sodelovalo v smislu iskanja ugodne rešitve tako za investitorja kot za lastnika. V skrajnih primerih, kot zadnja možnost, pa se lahko zgodi tudi, da se sproži postopek razlastitve.

Po podatkih iz diplomske naloge Andreje Kastelic z naslovom Analiza pridobivanja in vrednotenja nepremičnin za potrebe gradnje železniške proge Puconci-Hodoš-d.m. je prišlo pri pridobivanju nepremičnin za gradnjo proge do le treh razlastitvenih postopkov. To pomeni, da so zaradi javnega interesa po čimprejšnji pridobitvi nepremičnin za gradnjo bili upoštevani tudi lastniki s svojimi zahtevami, željami, pobudami in mnenji. Po rezultatih njene diplomske naloge, ki je primerjala cene kvadratnega metra nepremičnin po vrsti rabe na podlagi tržnih vrednosti in administrativno določenih vrednostih, so bile cene za m² odkupljene nepremičnine znatno višje od takratnih tržnih vrednosti, kar govori v prid iskanju najugodnejše rešitve za obe stranki v postopku.

Pri gradnji železniških prog je potrebno pridobiti služnostne pravice na nepremičninah, ki so začasno potrebne pri gradnji. Za take primere se plačuje odškodnine za čas uporabe teh zemljišč, vendar v diplomski nalogi tega področja ne bomo obravnavali.

3.3 Metoda vrednotenja zemljišč v obravnavanem primeru diplomske naloge

Izhajajoč iz predpostavke, da ocenjujemo zemljišča v primeru odkupa s sklenjenim pravnim poslom na podlagi kupoprodajne pogodbe na prosto dostopnem trgu nepremičnin, je ustrezna metoda vrednotenja metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin. Razlastitev bomo upoštevali le v segmentu, kjer je opredeljeno, da se upošteva zadnja namenska raba pred sprejetjem novega prostorskega plana. Za potrebe te naloge smo lahko pridobili ustrezne podatke, saj so zemljišča te vrste tudi predmet prodaje na prosto konkurenčnem trgu nepremičnin. Ocenjujemo le zemljišča v zasebni lasti.

Za izdelavo zastavljene naloge smo vrednotili naslednje vrste zemljišč:

- gozdna zemljišča (v nadaljevanju GZ),
- kmetijska zemljišča (v nadaljevanju KZ) in
- stavbna zemljišča (v nadaljevanju STZ).

V primeru ocenjevanja gozdnih in kmetijskih zemljišč ne bomo upoštevali Enotne metodologije za določanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov (UL SRS št. 10/1987, z dopolnitvijo UL SRS št. 30/1989), ki je administrativna metoda in po kateri se v praksi še vedno ocenjujejo vrednosti teh zemljišč.

Stavbna zemljišča se delijo po Zakonu o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1) (UL RS št. 102/2004) na:

- zazidana stavbna zemljišča in
- nezazidana stavbna zemljišča.

V nadaljevanju smo obravnavali in vrednotili zazidana stavbna zemljišča kot nezazidana stavbna zemljišča na različni stopnji razvoja zemljišča. Razlog za to je ocenjevanje vrednosti zemljišč brez objektov za namen izdelave te diplomske naloge.

Pri izdelavi modela vrednotenja obravnavanih zemljišč po izbrani metodi potrebujemo:

- a) podatke o vrstah zemljišč,
- b) podatke o razvojni stopnji zemljišča (predvsem za stavbna zemljišča),
- c) podatke za izdelavo analiz površin zemljišč,
- d) podatke o cenah zemljišč na trgu nepremičnin.

Pod a. podatke o vrstah zemljišč potrebujemo podatke o:

- a1) klasifikaciji površin namenske rabe prostora,
- a2) katastrski klasifikaciji vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru,
- a3) klasifikaciji nepremičnin evidence trga nepremičnin.

Na podlagi a1, a2, a3 in b smo določili klasifikacijo vrst zemljišč za potrebe izdelave diplomske naloge za ocenjevanje vrednosti zemljišč, ki je opredeljena v nadaljevanju naloge.

Pod c. podatki za izdelavo analiz površin zemljišč potrebujemo:

- c1) podatke o namenski rabi prostora,
- c2) podatke zemljiškega katastra in
- c3) cenzus za pregled ostankov površin parcel zunaj območij JŽI.

Pod d. podatki o cenah nepremičnin potrebujemo podatke o:

- c1) oglaševanih cenah zemljišč,
- c2) pogodbenih cenah zemljišč.

Pri vrednotenju zemljišč smo upoštevali predvsem namensko rabo prostora po veljavnih prostorskih aktih MOL-a pridobljenih julija 2009. Pri ocenjevanju tržne vrednosti zemljišč predvidenih za odkup smo uporabili rezultate analize cen zemljišč.

Ocenjevali smo tržno vrednost zemljišč na podlagi analize:

- površin zemljišč na obravnavanih območjih JŽI, klasificiranih po klasifikaciji vrst zemljišč te diplomske naloge, in
- cen zemljišč, tako za oglaševane kot pogodbene cene primerljivih zemljišč, kjer smo za tržno vrednost uporabili povprečne pogodbene cene obravnavanih zemljišč.

Vse navedene potrebne podatke za izdelavo modela vrednotenja in nadalje izdelavo analiz smo pridobili iz različnih virov, ki so opredeljeni v uvodnem poglavju diplomske naloge, viri in opis podatkov. V nadaljevanju smo predstavili pridobljene podatke in opisali potrebna izhodišča za model ter določene predpostavke za izdelavo zastavljene naloge.

Pri iskanju primerljivih zemljišč smo upoštevali primerljivo:

- lokacijo,
- velikost zemljišča,
- datum oglaševanja ali prodaje,

v primeru, če so bili tovrstni podatki na razpolago.

3.4 Določitev klasifikacije vrst zemljišč za potrebe diplomske naloge

Področje trga nepremičnin nima urejenega enotnega sistema klasifikacij posameznih vrst nepremičnin za potrebe vrednotenja. Vsaka nepremičninska baza podatkov ima svojo klasifikacijo, kar privede do težav v primeru analiziranja primerjav cen posameznih vrst nepremičnin. Na tem področju bi bila potrebna ureditev zakonodaje, ki bi določala enotno klasifikacijo vseh vrst nepremičnin za vse udeležence na trgu nepremičnin.

Zaradi potrebe izdelave diplomske naloge smo deloma uskladili in opredelili klasifikacijo vrst zemljišč na podlagi veljavnih klasifikacij zemljišč in nepremičnin.

3.4.1 Pregled obstoječih klasifikacij nepremičnin

Obravnavane obstoječe klasifikacije z namenom določitve klasifikacije vrst zemljišč za izdelavo diplomske naloge:

- klasifikacija površin namenske rabe prostora,
- katastrska klasifikacija vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru in
- klasifikacija nepremičnin evidence trga nepremičnin.

3.4.1.1 Klasifikacija površin namenske rabe prostora

Po veljavnih prostorskih aktih MOL-a o namenski rabi prostora, iz julija 2009, na obravnavanem območju diplomske naloge, smo obravnavali naslednje vrste površin namenske rabe prostora:

- pretežno gozdne površine (oznaka G),
 - pretežno kmetijske površine (oznaka K),
 - površine za osrednje dejavnosti (oznaka O),
 - površine za proizvodnjo, skladišča in terminale (oznaka P),
 - površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (oznaka S) ter
 - površine za promet (oznaka T).
-
- Pretežno gozdne površine, tako kot pretežno kmetijske površine, so površine namenjene kmetijski proizvodnji in gozdovom.

 - Pri namenski rabi prostora površine za osrednje dejavnosti in površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti so dovoljeni posegi gradnje stanovanjskih objektov in drugi z odločbami dovoljeni posegi.

 - Pri namenski rabi prostora za proizvodnjo, skladišča in terminale gre za dovoljeno gradnjo proizvodnih in poslovnih objektov.

 - Površine za promet so površine rezervirane za ceste in železnice, podrobnejše opredelitve so odvisne od posameznih prostorskih ureditev določenega območja. Lastnik teh površin je ponavadi država oziroma občina.

Podrobnejši opisi posameznih namenskih rab prostora z dovoljenimi posegi v prostor iz prostorskih aktov MOL-a so v prilogi (Priloga B).

3.4.1.2 Katastrska klasifikacija vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru

Pravilnik o vodenju vrste rabe zemljišč v zemljiškem katastru (UL SRS št. 41/1982) ureja merila, pogoje in pravila za evidentiranje in uvrščanje vrste rabe v zemljiškem katastru v 4 skupine:

- katastrske kulture,
- zemljišča pod gradbenimi objekti,
- zelene površine in
- nerodovitna zemljišča.

Katastrske kulture se nadalje razvršča v katastrske razrede od 1 do 8, pri čemer je 1 najboljši razred in 8 najslabši. Pri ostalih treh skupinah vrste rabe se za katastrski razred pripiše vrednost 0. V analizah površin parcel zemljiškega katastra smo pisali vrednosti katastrskega razreda le pri obravnavanih katastrskih kulturah.

V analizah površin parcel zemljiškega katastra smo obravnavali:

1. Katastrsko kulturo:

- 101 njiva
- 104 ekstenzivni sadovnjak
- 107 travnik
- 109 pašnik
- 112 gozd

2. Zemljišča pod gradbenimi objekti:

- 201 stanovanjska stavba
- 203 gospodarsko poslopje
- 208 cesta
- 209 pot
- 210 železnica
- 211 dvorišče
- 213 parkirišče

3. Nerodovitna zemljišča:

401 neplodno

Številke pred vrsto rabe predstavljajo šifro vrste rabe, ki se vodi v zemljiškem katastru.

Po Pravilniku o vodenju vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru (1982) je v 7. členu opredeljeno, da se v neplodno uvrščajo zemljišča:

- ki so zaradi naravnih pogojev nesposobna za kmetijsko in gozdno proizvodnjo, npr. plaz, melišča, skalovje, prodišče itd.;
- zemljišča pod ruševinami gradbenih objektov, ki se ne uvrstijo v potrošen objekt, ter zemljišča opuščeni oziroma nesanirani površinskih kopov ali depojev, opuščene prometne površine itd.;
- poraščena z ruševjem se uvrsti v neplodno, če ga gozdno gospodarska organizacija ne vodi kot gozd.

V zemljiškem katastru se vodijo vrste rabe po predstavljeni klasifikaciji, a le še do leta 2011, ko jo bo zamenjala klasifikacija dejanske rabe zemljišč in boniteta zemljišč. S prevedbenimi preglednicami, ki jih določa Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč (UL RS št. 35/2008), se vzpostavi bonitete zemljišč po katastrskih okrajih iz sistema katastrske klasifikacije v boniteto zemljišč. Se pravi katastrske razrede nadomesti bonitetni razred, vrsto rabe pa dejanska raba zemljišč.

3.4.1.3 Klasifikacija nepremičnin evidence trga nepremičnin

Po Uredbi o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin (UL RS št. 44/2009), ki je bila izdana na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN) (UL RS št. 50/2006) in Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN) (UL RS št. 47/2006 in 65/07 - odl. US) so med drugim opredeljene podskupine skupin istovrstnih nepremičnin:

Stanovanjske nepremičnine:

- stanovanja,
- eno- in dvostanovanjske stavbe in
- garaže.

Industrijske nepremičnine:

- nepremičnine za industrijsko proizvodnjo in
- nepremičnine za posebno industrijsko proizvodnjo.

Zemljišča brez sestavin:

- zemljišča za gradnjo stavb,
- kmetijska zemljišča,
- gozdna zemljišča,
- vodna zemljišča in
- druga zemljišča.

V ETN se za posamezne vrste zemljišč vodijo podatki glede na predstavljene preglednice v nadaljevanju, ki smo jih prevzeli iz vsebinskih navodil za Posredovanje podatkov o sklenjenih pravnih poslih z nepremičninami v evidenco trga nepremičnin (v nadaljevanju Posredovanje podatkov). Opredelitev ostalih vrst nepremičnin se ne bo obravnavalo, saj so za izdelavo diplomske naloge pomembna le zemljišča brez sestavin.

Preglednica 15: Vrsta zemljišča (Posredovanje podatkov, 8.10.2009. Str. 7).

Ime	Opis	
zazidljivo zemljišče	zemljišče namenjeno za gradnjo	
pozidano zemljišče	pozidano zemljišče	
kmetijsko zemljišče	kmetijsko zemljišče	njiva, travnik, pašnik, ekstenzivni sadovnjak
kmetijsko zemljišče - trajni nasad	sadovnjak, vinograd, hmeljišče, plantaža gozdnega drevja	vinograd, hmeljišče, plantažni sadovnjak, plantaža gozdnega drevja
gozdno zemljišče	gozdno zemljišče	
drugo	drugo	

Preglednica 16: Upravno pravni status (Posredovanje podatkov, 8.10.2009. Str. 8).

Ime	Opis
parcela za gradnjo-plan	namenska raba parcele je v strateških prostorskih sestavinah planskih aktov občine opredeljena kot stavbno zemljišče oziroma poselitveno območje.
parcela za gradnjo-izvedbeni prostorski akt	izvedbeni prostorski akt določa pogoje pod katerimi je gradnja na parceli mogoča.
parcela je komunalno opremljena	parcela je komunalno opremljena, kadar je prisotna komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe.
parcela ima gradbeno dovoljenje	parcela ima izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje.

3.4.2 Stopnje razvoja zemljišč

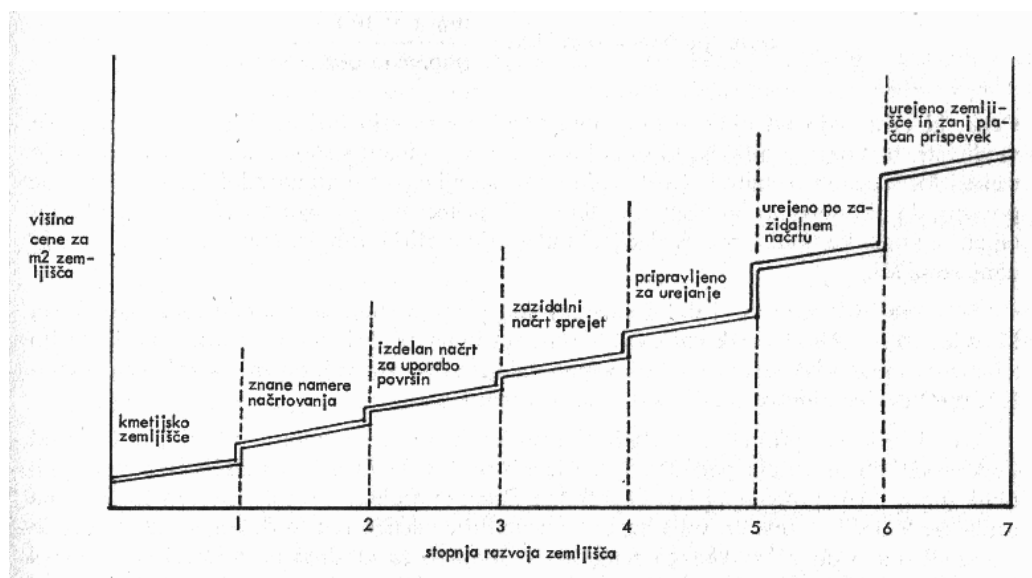
Stopnje razvoja zemljišča so stopnje v procesu urejanja stavbnih zemljišč od kmetijskega do za gradnjo pripravljenega zemljišča.

Stopnje razvoja zemljišča v Nemčiji

Po Klemenčiču (1980) je v Nemčiji značilnost prizadevanj v ugotavljanju vrednosti zemljišč v stopničastem, kaskadnem razčlenjevanju cene zemljišča od zemljišča, ki se uporablja le za kmetijske namene, do zemljišča, ki je povsem urejeno stavbno zemljišče z vso komunalno urejenostjo.

Stopnje razvoja zemljišča (Klemenčič, 1980):

- kmetijsko zemljišče: namenjeno le za kmetijske namene;
- zemljišče, za katerega so znane namere načrtovanja gradnje;
- zemljišče, za katerega je izdelan načrt za uporabo površin;
- zemljišče, za katerega je sprejet zazidalni načrt;
- zemljišče, ki je pripravljeno za urejanje;
- zemljišče, ki se ureja po zazidalnem načrtu;
- zemljišče, ki je urejeno in zanj plačan prispevek za urejanje.



Slika 23: Stopnje razvoja zemljišča v Nemčiji glede na višino cene za m² zemljišča (Klemenčič, 1980. Str. 183).

Zemljišče od druge do četrte stopnje razvoja predstavlja stavbno zemljišče v nastajanju. Zemljišče četrte in pete stopnje je neobdelano stavbno zemljišče. Zemljišče šeste stopnje je stavbno zemljišče za katerega je potrebno plačati prispevek za ureditev zemljišča. Zemljišče sedme stopnje je pripravljeno za graditev (Klemenčič, 1980).

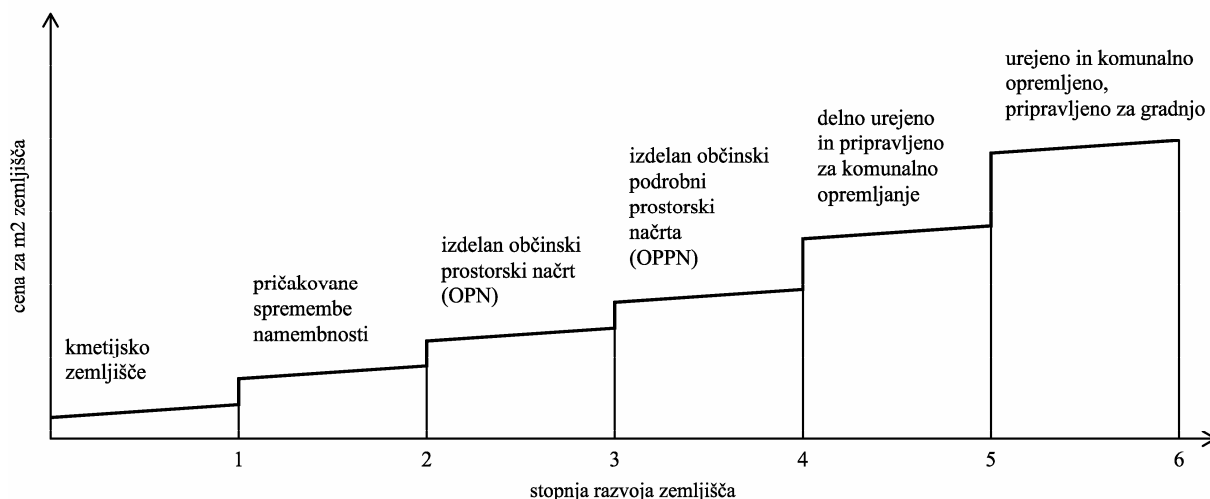
Ugotovljeno je bilo, da je cena m² zemljišča odvisna od komunalne zemljiške politike (Klemenčič, 1980). Ugotovitev je jasno prikazana na zgornji sliki, saj se cena kvadratnega metra zemljišča viša s stopnjo ureditve zemljišča do priprave za samo gradnjo.

Stopnje razvoja zemljišča v Sloveniji

Urejanje stavbnih zemljišč predstavlja pripravo stavbnega zemljišča in opremljanje stavbnega zemljišča s komunalnimi napravami, opremo in drugimi objekti. Taka razdelitev je bila narejena že v Zakonu o stavbnih zemljiščih iz leta 1984. Med pripravo sodijo potrebne raziskave za varno graditev objektov, priprava geodetskih načrtov, parcelacije območij ter določanje meja gradbenih parcel. Med opremljanje stavbnega zemljišča spadajo graditev ali rekonstrukcija prometnih poti v naseljih ter graditev ali rekonstrukcija naprav in omrežij za oskrbo naselij.

Komunalno opremljeno stavbno zemljišče smo v tej diplomski nalogi smatrali za zemljišče, ki ima plačan komunalni prispevek, izgrajeno komunalno infrastrukturo oziroma opremo (omrežja in objekti) ter je predano v upravljanje in ima potrjeno gradbeno dovoljenje.

Stopnje razvoja, kot jih je opisal Klemenčič, so lahko precej podobne tudi pri nas. V našem primeru smo določene stopnje razvoja zemljišč le predpostavili.



Slika 24: Predpostavljene stopnje razvoja zemljišč za namen diplomske naloge v Sloveniji glede na ceno za m² zemljišča.

Za namene te diplomske naloge predpostavljamo sledeče stopnje razvoja zemljišč v Sloveniji:

a. Kmetijska zemljišča odnosno tudi gozdna zemljišča:

- 1. stopnja: kmetijsko zemljišče namenjeno le za kmetijske namene, zemljišča I. in II. kategorije se določa v planskih aktih RS, ima najnižjo tržno vrednost med zemljišči;
- 2. stopnja: zemljišča, na katerih se pričakuje spremembe namembnosti zemljišča.

b. Stavbna zemljišča:

- 3. stopnja: zemljišča, za katera je izdelan občinski prostorski načrt (OPN), v katerem se med drugim določi območja namenske rabe prostora in območja, za katera se izdelata občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN);
- 4. stopnja: zemljišča, za katera je izdelan OPPN, ki med drugim določa pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno

- javno dobro, načrt parcelacije ter je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, zemljišče je neurejeno in komunalno neopremljeno;
- 5. stopnja: zemljišče, ki je pripravljeno za urejanje in komunalno opremljanje (zemljišče še vedno neurejeno in komunalno neopremljeno), obstaja možnost gradnje;
 - 6. stopnja: zemljišče, ki je urejeno, komunalno opremljeno in tako pripravljeno za gradnjo, ima najvišjo tržno vrednost med zemljišči.

Ker MOL še nima sprejetega OPN in OPPN smo za diplomsko nalogo upoštevali (uporabili) dosedaj veljavne in pridobljene načrte ter izvedbene pogoje o namenski rabi prostora.

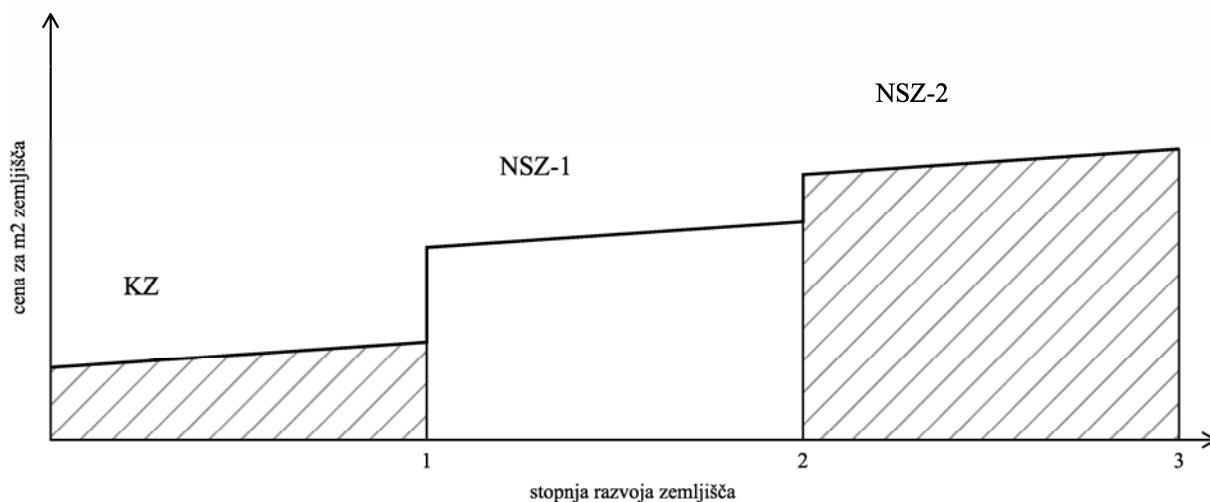
Na obravnavanem območju diplomske naloge smo obravnavali le tri stopnje razvoja zemljišč:

a. Kmetijska zemljišča (KZ) odnosno tudi gozdna zemljišča (GZ):

- 1. stopnja: kmetijsko zemljišče in gozdno zemljišče.

b. Stavbna zemljišča (STZ):

- 2. stopnja: nezazidano stavbno zemljišče (v nadaljevanju NSZ-1) je zemljišče za katerega smo smatrali, da je še neurejeno in komunalno neopremljeno, je pa dovoljena gradnja;
- 3. stopnja: nezazidano stavbno zemljišče (v nadaljevanju NSZ-2) je zemljišče za katerega smo smatrali, da je urejeno in komunalno opremljeno.



Slika 25: Stopnje razvoja zemljišč na obravnavanem območju diplomske naloge glede na ceno za m² zemljišča.

3.4.3 Klasifikacija vrst zemljišč za potrebe izdelave te diplomske naloge

Z upoštevanjem vseh zbranih in predstavljenih dejstev o vrednotenju nepremičnin, o veljavnih klasifikacijah in stopnjah razvoja zemljišč smo izdelali klasifikacijo vrst zemljišč za potrebe vrednotenja zemljišč v diplomski nalogi predstavljeno v preglednici na naslednji strani (Preglednica 17).

Preglednica 17: Klasifikacija vrst zemljišč za potrebe izdelave diplomske naloge.

Oznaka	Vrsta zemljišča	Pod vrsto zemljišč spada po		
		klasifikaciji namenske rabe prostora	katastrski klasifikaciji	klasifikaciji nepremičnin v ETN
GZ	gozdno zemljišče	pretežno gozdne površine (G)	vse vrste rabe, ki jih namenska raba prekriva	gozdno zemljišče
KZ	kmetijsko zemljišče	pretežno kmetijske površine (K)	vse vrste rabe, ki jih namenska raba prekriva	kmetijsko zemljišče in kmetijsko zemljišče trajni nasad
STZ	stavbno zemljišče	površine za osrednje dejavnosti (O); površine za proizvodnjo, skladišča in terminale (P); površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S).	vse vrste rabe, ki jih namenska raba prekriva	
NSZ-1	nezazidano 1	navezuje na stavbno zemljišče, pod pogoji ¹	vse vrste rabe, ki jih namenska raba prekriva	zazidljivo zemljišče ³
NSZ-2	nezazidano 2	navezuje na stavbno zemljišče, pod pogoji ²	vse vrste rabe, ki jih namenska raba prekriva	zazidljivo zemljišče ⁴

Opombe

- ¹ Za nezazidana stavbna zemljišča 1 (NSZ-1), v tej diplomski nalogi, se štejejo zemljišča pod namensko rabo O, P ali S v primeru, ko na teh zemljiščih ni gradbenih objektov in se smatra, da zemljišče ni urejeno in ni komunalno opremljeno.
- ² Za nezazidana stavbna zemljišča 2 (NSZ-2), v tej diplomski nalogi, se štejejo zemljišča pod namensko rabo O, P ali S v primeru, ko obstojajo na teh zemljiščih gradbeni objekti (npr. stanovanjska stavba ali gospodarsko poslopje), vendar objekta ne vrednotimo. Celotno površino zazidanega stavbnega zemljišča bomo vrednotili kot, da je zemljišče urejeno in komunalno opremljeno.
- ³ V zazidljiva zemljišča spadajo zemljišča z upravno pravnim statusom parcela za gradnjo-plan in parcela za gradnjo-izvedbeni prostorski akt (prevzeto iz tabele upravno pravnih statusov pri klasifikaciji ETN).
- ⁴ V zazidljiva zemljišča spadajo zemljišča z upravno pravnim statusom parcela je komunalno opremljena in parcela ima gradbeno dovoljenje (prevzeto iz tabele upravno pravnih statusov pri klasifikaciji ETN).

Območje namenske rabe prostora zajema večje število parcel s posamezno katastrsko vrsto rabe, zato se ne da enolično opredeliti katere katastrske vrste rabe parcel spadajo pod določeno namensko rabo prostora.

Pod stavbna zemljišča spadajo, za namen izdelave diplomske naloge, namenske rabe prostora O, P in S ne glede vrsto objekta, ki je dovoljen za gradnjo pod določeno namensko rabo.

3.5 Izhodišča za analize površin zemljišč na obravnavanih območjih JŽI in določitev cen zusa za pregled ostankov površin parcel zunaj obravnavanih območij odsekov V1 in V4

Za potrebe izdelave diplomske naloge smo analizirali površine zemljišč znotraj območij JŽI po pridobljenih podatkih:

- namenske rabe prostora in
- zemljiškega katastra.

Podatke namenske rabe prostora smo pridobili julija 2009 (MOL - Oddelek za urejanje prostora), podatke zemljiškega katastra pa smo pridobili junija 2009 (GP Ljubljana). Na ta dva meseca se tudi nanašajo veljavnosti teh pridobljenih in obravnavanih podatkov. Podatke smo pridobili za obravnavana območja JŽI. Analize površin po pridobljenih podatkih so narejene na parcelo natančno.

Pri analizah površin zemljišč, z namenom določitve površin predvidenih za odkup za gradnjo železniške proge, smo zemljišča v analizah, ki niso v zasebni lasti, odstranili. Ker nismo pridobili podatkov o lastnikih parcel (varovanje osebnih podatkov), smo preverjali lastništvo parcel, na podlagi pridobljenih podatkov DKN-ja in namenske rabe prostora, preko javnega vpogleda v podatke o nepremičninah na portalu prostor, in sicer na parcelah:

- znotraj območja odseka V1, preko katerih poteka obstoječa železniška proga, vrsta rabe po katastrski klasifikaciji - železnica, in
- znotraj območja odseka V1 in V4, ki spadajo pod površine za promet po namenski rabi prostora ter parcele, ki po katastrski klasifikaciji spadajo pod vrsto rabe cesta in pot.

Na pregledanih parcelah smo ugotovili, da niso v zasebni lasti, zato smo jih odstranili iz nadaljnjih analiz. Na ostalih parcelah in namenskih rabah prostora pregleda lastništva nismo naredili. Predpostavljamo, da so ostale obravnavane parcele v zasebni lasti.

Za določitev predloga o odkupu površin ostankov parcel zunaj območij odsekov V1 in V4 smo v nadaljevanju opredelili in določili minimalno površino, po kateri smo v analizah izdelali pregled ostankov površin manjših ali enakih temu minimumu. Predpostavili smo, da se ostanek površine parcele zunaj območja odkupi v primeru, ko obravnavana parcela ni v lastniški povezanosti z eno izmed sosednjih parcel, kar smo pregledovali preko javnega vpogleda v podatke o nepremičninah na portalu prostor. V primeru, ko je obravnavana parcela lastniško povezana z eno izmed sosednjih parcel in je skupna površina ostanka in površina sosednje parcele večja od določenega minimuma, se ostanek površine parcele ne odkupi. Predvidevali smo, da se ostanek površine parcele pripoji lastniško povezani parceli.

Vse površine parcel v analizah so zaokrožene na celi kvadratni meter. Zaradi zaokroževanja lahko v preglednicah izdelanih analiz pride do navideznih napak pri vsotah površin.

Površine namenske rabe prostora

Površine namenskih rab prostora znotraj obravnavanih območij JŽI smo določili na podlagi digitalnega grafičnega preseka podatkov o namenski rabi prostora MOL-a in območij obravnave. Namenska raba prostora naj bi bila določena na parcelo natančno, vendar lahko pride do odstopanj in ima ena parcela dve ali več vrst namenske rabe.

Površine parcel zemljiškega katastra

Površine parcel iz DKN-ja so površine, ki se vodijo v zemljiškem katastru kot opisni podatek. Pri izdelavi analiz s presekom DKN-ja ter območji odsekov V1 in V4 smo parcelam določili tudi grafično površino. Za analize površin parcel smo zatorej v primeru, da se cela parcela nahaja znotraj območja obravnave, privzeli opisno površino parcele. Ker se grafične površine razlikujejo od opisnih površin, tudi vsota opisnih površin zemljišč znotraj posameznega območja ni enaka površini tega grafično določenega območja. V primeru, da je bila parcela

deloma znotraj in deloma zunaj območja obravnave, smo izračunali površino dela parcele zunaj območja, kot opisna minus grafično določena površina dela parcele znotraj območja.

Pri izdelovanju analiz površin smo vse parcele s površino znotraj območij obravnave 2 m² ali manj izvzeli iz nadaljnjih analiz. Razloga za to sta:

- v položajni natančnosti (nenatančnosti) grafičnega prikaza katastrskih meja, saj ni bilo upoštevanih vektorjev zamika med grafičnimi in Gauss-Krügerjevimi koordinatami zemljiško katastrskih točk (ZK točke) in
- osi variant V1 in V4 so projektirane le na idejni ravni, kar v praksi ni dovolj natančno za izdelavo podrobnejših zemljiško katastrskih analiz.

Posamezna parcela ima lahko več vrst rabe po katastrski klasifikaciji in tudi parcela oziroma vrsta rabe ima lahko več namenskih rab prostora (nenatančnost podatkov namenske rabe prostora). Pri analizah DKN-ja in namenske rabe je to razvidno v preglednicah v prilogah, kjer so podani osnovni podatki o parcelah v obravnavanih analizah. V primeru, ko ima parcela oziroma vrsta rabe parcele dve različni namenski rabi prostora, smo upoštevali namensko rabo, ki pokriva večji del parcele oziroma vrste rabe.

Zaradi varovanja osebnih podatkov:

- grafično nismo prikazovali parcel s katastrskimi mejami,
- nismo prikazovali in ne uporabljali pravih parcelnih števil, za namen izdelave diplomske naloge smo parcelne številke preoštevilčili z od 1 zaporedno naprej in
- poimensko nismo obravnavali lastnikov obravnavanih parcel.

Vse analize površin DKN-ja smo zgolj opisno in številsko predstavili. V drugačnih okoliščinah, bi morali tudi grafično ponazoriti in prikazati obravnavane parcele v zemljiško katastrskih prikazih.

Pri analizah površin za potrebe vrednotenja smo smatrali, da je vrsta rabe posamezne parcele pravilna in je nismo preverjali s pomočjo ortofota ali terenske preverbe razen v primeru ugotovljenih nekaj grobih napak. Mišljene so predvsem preverbe za stanovanjske ali druge objekte. V primerih predloga določitve površin za odkup zunaj območij odsekov V1 in V4

smo podrobneje pregledali podatke o obravnavanih parcelah, predvsem vrsto rabe, površino parcele in lastništvo, preko javnega vpogleda v podatke o nepremičninah (portal prostor).

Določitev cenusa za pregled ostankov površin parcel zunaj obravnavanih območij odsekov JŽI za določitev predloga odkupa

Pri analizah zemljiškega katastra smo pregledali posamezne parcele, ki imajo ostanek površine parcele zunaj območij odsekov V1 in V4 manjše ali enake cenzusu 200 m².

Vrednost cenusa smo izbrali na podlagi dejstva, da je za gradnjo, na primer vrstnih hiš, površina zemljišča sicer dovolj velika, vendar je v primeru gradnje enostanovanjskega objekta ta velikost površine premajhna in je praktično nemogoče izvesti gradnjo. Upoštevali smo tudi obliko ostanka parcele zunaj območja JŽI. V vseh primerih pregledanih parcel z ostankom površin parcele zunaj območij, manjših od cenusa, so bili ostanki nepravilnih oblik in ne omogočajo nobene gradnje objektov.

Tudi za kmetijske namene je površina 200 m² s stališča gospodarne in racionalne strojne obdelave premajhna, razen če ima lastnik v lasti tudi sosednje zemljišče in se tak ostanek pripoji sosednji parceli večje površine. Možnost pripojitve sosednji parceli velja tudi za stavbna zemljišča, seveda v primeru, da je lastnik isti.

3.6 Pridobivanje podatkov o cenah zemljišč in izhodišča za izdelavo analiz cen zemljišč

Podatke za izdelavo analiz cen zemljišč smo pridobivali novembra 2009 iz:

- spletnih strani iskalnika nepremičnin »GoHome« (<http://www.gohome.si/>),
- spletnega državnega portala RS (E-uprava), aktualne objave ponudb za prodajo gozdnih in kmetijskih zemljišč (<http://e-uprava.gov.si/e-uprava/objaveUE.euprava>),
- spletnih strani ETN - tako javni vpogled kot vpogled za registrirane uporabnike (<http://e-prostor.gov.si/>) ter

- poročil o slovenskem trgu nepremičnin (polletno poročilo 2009 in poročilo za 3. četrtletje 2009), ki jih izdaja in objavlja GURS na svojih spletnih straneh (<http://e-prostor.gov.si/index.php?id=etn>).

Pri pridobivanju podatkov o cenah zemljišč, oglaševane in pogodbene cene, smo upoštevali sledečo razdelitev:

- gozdna zemljišča - zemljišča z vrsto rabe gozd po katastrski klasifikaciji,
- kmetijska zemljišča - zemljišča z vrsto rabe njiva, ekstenzivni sadovnjak, travnik in pašnik po katastrski klasifikaciji ter
- stavbna zemljišča - zazidljiva in nezazidljiva stavbna zemljišča neodvisno od upravnega statusa oziroma stopnje razvoja zemljišča.

Za potrebe analize podatkov o cenah zemljišč, ki spadajo po stopnji razvoja v NSZ-1, smo upoštevali pridobljene podatke le o zemljiščih, ki so neurejena in komunalno neopremljena. V primeru, da v pridobljenih podatkih ni bilo podatkov o komunalni opremljenosti zemljišča smo smatrali, da je zemljišče neurejeno in komunalno neopremljeno ter ga uvrstili v NSZ-1.

Za potrebe analize podatkov o cenah zemljišč, ki spadajo po stopnji razvoja v NSZ-2, smo upoštevali pridobljene podatke le o zemljiščih, ki so urejena in komunalno opremljena oziroma imajo že izdana gradbena dovoljenja ali pa je možna nadomestna gradnja ter v primeru, ko je na voljo podatek o plačanem komunalnem prispevku.

Pri iskanju primerljivih zemljišč smo lokacijsko iskali znotraj obravnavanih katastrskih občin (Gameljne, Stanežiče, Šentvid nad Ljubljano, Šmartno pod Šmarno Goro, Tacen in Vižmarje). V primeru nezadostnega števila podatkov smo iskanje razširili na širše območje Ljubljane. Za izdelavo kakovostnejše analize cen posamezne vrste ocenjevanega zemljišča smo iskali minimalno 5 podatkov.

V analizah oglaševanih in pogodbениh cen so vse vrednosti površin zemljišč zaokrožene na celi kvadratni meter, cene zemljišč pa zaokrožene na dve decimalni mesti.

Pridobivanje podatkov o oglaševanih cenah zemljišč

Pri iskanju oglaševanih cen zemljišč smo uporabili večje število iskalnikov nepremičnin. Zaradi potrebe po datumski opredelitvi in najdenem največjem številu ponudb o prodajah stavbnih zemljišč, smo uporabili spletni iskalnik nepremičnin »GoHome«. Pri iskanju ponudb o prodaji gozdnih in kmetijskih zemljišč smo ugotovili, da le teh ni dovolj za analiziranje, saj smo našli le eno ponudbo za gozdno zemljišče, zato smo iskali oglaševane cene gozdnih in kmetijskih zemljišč tudi na spletnem državnem portalu RS (E-uprava).

Zaradi premajhnega števila najdenih ponudb o oglaševanih gozdnih in kmetijskih zemljišč v bližini obravnavanih območij smo, z namenom pridobitve dovolj velikega reprezentativnega vzorca podatkov za analizo, lokacijo iskanja razširili. Na E-upravi smo iskali podatke znotraj Upravne enote Ljubljana (v nadaljevanju UE Ljubljana). Za območje iskanja podatkov, o oglaševanih cenah gozdnih in kmetijskih zemljišč, smo tako upoštevali iskanje znotraj cenovnih območij, katera GURS upošteva za analize trga nepremičnin v svojih poročilih (cenovno območje - gozd ter cenovno območje - kmetijstvo).

Pri iskanju oglaševanih cen za stavbna zemljišča, tako za NSZ-1 kot za NSZ-2, smo iskali ponudbe v neposredni bližini obravnavanih območij, vendar smo iskanje, zaradi premajhnega števila ponudb in preslabe raznolikosti v velikosti površin zemljišč, razširili na območje, ki ga GURS uporablja pri svojih analizah za cenovno območje⁶ stavbnih zemljišč. Uporabljeni podatki v analizah oglaševanih cen stavbnih zemljiščih spadajo v večini primerov znotraj cenovnega območja GURS-a za Ljubljano. Nekaj podatkov pade tudi zunaj cenovnega območja za Ljubljano in spadajo v cenovno območje osrednje Slovenije brez Ljubljane. Ne

⁶ Različne vrste nepremičnin imajo različna cenovna območja, ki predstavljajo regionalne trge s specifično ponudbo in povpraševanjem. Meje cenovnih območij se določajo na podlagi podatkov o realiziranih transakcijskih cenah iz evidence trga nepremičnin in podatkov o velikosti relativnih sprememb cen po vrstah nepremičnin v določenem časovnem obdobju. Vključujejo območja, kjer v obravnavanem obdobju veljajo enake ali zelo podobne tržne zakonitosti pri oblikovanju kupoprodajnih cen nepremičnin. Meje cenovnih območij so spremenljive v skladu s spremembami ponudbe in povpraševanja na trgih posameznih vrst nepremičnin. Cenovno območje za posamezno vrsto nepremičnin se oblikuje tako, da obsega območje, na katerem se vsako leto evidentira v povprečju najmanj 40 transakcij nepremičnin (Metodološka pojasnila ..., 2009).

glede na to, da spadajo zunaj cenovnega območja za Ljubljano, smo jih upoštevali, saj niso oddaljeni od območja Ljubljane za več kot približno 1 km.

V analizah cen zemljišč smo izdelali in prikazali tudi grafični prikaz lokacij pridobljenih oziroma uporabljenih podatkov oglaševanih ponudb za posamezno vrsto ocenjevanih zemljišč. Podatke smo geolocirali glede na kraj, kjer se nahaja oglaševana nepremičnina in jih prikazali na izsekih slik cenovnih območij GURS-a, verzije 2.1. Slike smo pridobili na spletni strani GURS-a

(http://e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/porocilo/slike_obmocij_2_1_090514.pdf), v mesecu novembru 2009.

V prilogi se v preglednicah nahajajo pridobljeni podatki posebej za gozdna (Priloga E) in kmetijska zemljišča (Priloga F), iz katerih smo za potrebe analiz izbrali ustrezne podatke. Prav tako se v prilogi (Priloga G) nahajajo pridobljeni podatki oglaševanih cen za stavbna zemljišča v preglednicah, iz katerih smo za potrebe analiz izbrali ustrezne podatke.

Pridobivanje podatkov o pogodbenih cenah zemljišč

Za potrebe analiz pogodbenih cen smo najprej iskali sklenjene pravne posle v ETN kot javni uporabnik, pri čemer je možnost vpogleda v omejeno število informacij. Prikazana je le skupna cena opravljenega pravnega posla in površina parcele brez dodatnih opisov upravnega pravnega statusa ter parcelne številke. Zaradi nezadostnih informacij smo iskali potrebne podatke v ETN kot registriran uporabnik. Pri iskanju pogodbenih cen iz ETN kot registriran uporabnik pa smo ugotovili, da je za vrednotenje nepremičnin v oktobru in novembru evidentiranih premalo sklenjenih poslov za analiziranje na območju katastrskih občin Stanežiče, Vižmarje in Šentvid nad Ljubljano. Podatkov ni bilo dovolj niti za leto 2009. Samo en podatek za kmetijska zemljišča v obravnavanih katastrskih občinah je bil evidentiran v letu 2009. Podatkov o stavbnih zemljiščih za leto 2009 je bilo prav tako premalo, saj sta bila samo dva v mesecu avgustu 2009. Na podlagi ugotovljenega smo se odločili, da bomo pri analizah pogodbenih cen smiselno upoštevali, kot izhod v sili, rezultate že izdelanih analiz o slovenskem trgu nepremičnin iz poročil, ki jih periodično izdeluje in objavlja GURS.

Uporabili smo podatke o povprečnih cenah obravnavanih zemljišč v diplomski nalogi iz objavljenih poročil:

- Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2009, izdano septembra 2009 in
- Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 3. četrtletje 2009, izdano novembra 2009 (upoštevane transakcije zemljišč opravljene do 31.10.2009).

GURS izdaja četrtletna, polletna in letna poročila o cenah na slovenskem trgu nepremičnin na podlagi podatkov ETN, kjer so obravnavane samo skupine istovrstnih skupin, ki so opredeljene v Pravilniku o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (UL RS št. 79/2008). Pravilnik določa, da se izračunavajo letni indeksi cen za vse podskupine skupin istovrstnih nepremičnin, ki so opredeljene v Uredbi o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin, razen za podskupine skupine industrijske nepremičnine, podskupine skupine posebne nepremičnine in podskupino druga zemljišča iz podskupine skupine zemljišča brez sestavin. Kar pomeni, da se na primer v izračunih povprečne pogodbene cene zemljišč za gradnjo (zazidljivo zemljišče) upošteva vse transakcije te vrste zemljišč ne glede na upravno pravni status. Zato je potrebno poudariti, da se ne bo dalo izvesti primerljivosti med oglaševanimi in pogodbenimi cenami v vseh segmentih podrobnosti posameznih analiz. Predvsem ne bomo mogli enostavno primerjati stavbnih zemljišč glede na stopnjo razvoja, temveč bomo morali ugotovljene odstotkovne razlike v ceni, glede na različno stopnjo razvoja stavbnih zemljišč pri oglaševanih cenah zemljišč, aplicirati na pogodbene cene stavbnih zemljišč.

Povzetek in predpostavka

Za natančnejšo primerjavo med oglaševanimi in pogodbenimi cenami zemljišč, bi morali izdelati popolnejšo analizo trga in cen nepremičnin na osnovi enakih kriterijev in enakih predhodnih opredelitev predpostavk. V primeru te diplomske naloge tega nismo mogli narediti predvsem zaradi nezadostnega števila razpoložljivih podatkov o pogodbenih cenah v ETN. Zatorej so primerjave med oglaševanimi in pogodbenimi cenami zemljišč, predvsem pri stavbnih zemljiščih, skoraj nemogoče oziroma samo v posplošenem smislu.

V podatkih poročil GURS-a so izdelane analize cen za stavbna zemljišča (STZ) ne glede na stopnjo razvoja zemljišča. Z namenom ocenitve tržne vrednosti zemljišč, bi potrebovali podatke tudi o povprečnih vrednostih stavbnih zemljišč na različni stopnji razvoja. Zato smo v nadaljevanju pri analizah cen zemljišč izračunali razlike med stopnjami razvoja stavbnih zemljišč pri oglaševanih cenah in te razlike upoštevali pri izračunih za pogodbene cene stavbnih zemljišč na različni stopnji razvoja.

4 ANALIZE POVRŠIN NA OBRAVNAVANIH OBMOČJIH JŽI

Analize površin namenske rabe prostora, po podatkih MOL-a, smo izdelali in strukturirali znotraj vseh štirih obravnavanih območij JŽI:

- znotraj območij V1 in V4 in
- znotraj območij odsekov V1 in V4.

Analize površin parcel zemljiškega katastra, po podatkih GURS-a, smo izdelali in strukturirali:

- znotraj in zunaj območja odseka V1 in
- znotraj in zunaj območja odseka V4.

4.1 Analize površin namenske rabe prostora znotraj obravnavanih območij JŽI

Znotraj obravnavanih območij JŽI so zajete naslednje vrste namenskih rab prostora:

- pretežno gozdne površine (G),
- pretežno kmetijske površine (K),
- površine za osrednje dejavnosti (O),
- površine za proizvodnjo, skladišča in terminale (P),
- površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S) ter
- površine za promet (T).

Na celotnem območju obravnavane variante V1 še ni sprejetih veljavnih prostorskih planskih aktov, ki bi določali namensko rabo prostora za gradnjo II. tira železniške proge Ljubljana - Jesenice. V delu območja V1, ki spada pod namensko rabo površine za promet je, z Odlokom o lokacijskem načrtu za gradnjo II. tira železniške proge Ljubljana-Višmarje ter ureditev tirnih naprav postaj Šiška in Višmarje - I. faza modernizacije železniške proge Ljubljana-Višmarje iz leta 1991, predpisano območje železniškega gospodarstva. Odlok o lokacijskem načrtu velja le do železniške postaje Višmarje. To območje zajema le območje obstoječe železniške proge, zato odlok nima vpliva na potek izdelave diplomske naloge pri analizah namenske rabe prostora in ocenjevanju vrednosti zemljišč, saj ne vrednotimo zemljišč namenjenih površinam za promet (zemljišč, ki niso v zasebni lasti).

Na podlagi pregleda novih predvidenih prostorskih aktov MOL-a novembra 2009, katerih javna razgrnitev se je zaključila v letu 2008, je bilo razvidno, da se je območje železniškega gospodarstva ob obstoječi železniški progi, od železniške postaje Vižmarje proti Jesenicam, le podaljšal z navezavo na predpise iz odloka o lokacijskem načrtu za gradnjo II. tira (1991).

Pri varianti poteka železniške proge V4 ni opredeljenega območja namenjenega za promet za v odloku imenovano železniško gospodarstvo, ne v veljavnih in ne v bodočih novih prostorskih aktih MOL-a. Površine za promet, po namenski rabi prostora, znotraj območja V4 so namenjene avtocestam, ki pa so že zgrajene. Teh površin namenjenih za promet prav tako nismo vrednotili in smo jih iz analiz odstranili.

Podrobni opisi pridobljenih veljavnih prostorskih aktov MOL-a so v prilogi (Priloga B). Za izdelavo diplomske naloge se bo upoštevalo le veljavne pridobljene prostorske akte MOL-a julija 2009.

Z namenom izdelave kakovostne analize površin namenske rabe prostora znotraj območja V1, smo površine namenskih rab prostora prenosorazmerno zmanjšali glede na ugotovljen odstotni delež površin območja obstoječe proge znotraj območja odseka V1. S tem smo v večji meri predpostavili in odstranili površine obstoječe trase železniške proge znotraj območja V1.

Na območju odseka V1 predstavljajo površine območja obstoječe železniške proge kar 60,3 % površin obravnavanega območja. Brez površin območja obstoječe proge je znotraj območja odseka le preostalih 39,7 % površin. Za enak odstotkovni delež 60,3 % smo zmanjšali tudi površine znotraj območja V1.

Površine parcel po katastrski klasifikaciji vrste rabe cesta in pot so zajete znotraj območja V1 in V4. Za izločitev teh površin zemljišč bi morali izdelati podrobnejši pregled območij na podlagi zemljiškega katastra, kar pa za potrebe izdelave te diplomske naloge nismo naredili.

V preglednicah izdelanih analiz površin namenskih rab prostora so prikazane posamezne namenske rabe prostora, površine posamezne namenske rabe prostora, površina območja ali

območja odseka in delež površine posamezne namenske rabe znotraj posameznega območja ali območja odseka.

4.1.1 Struktura površin namenske rabe prostora znotraj območja V1

Na območju V1 so 4 različne vrste namenske rabe prostora. Po premo sorazmernem zmanjšanju deležev površin namenskih rab prostora znotraj območja V1 (odstranitve površin obstoječe železniške proge) predstavljajo največji delež površin znotraj območja pretežno kmetijske površine, kar 26,6 %. Najmanj površin je namenjenih površinam za promet (3,8 %). Površin namenjenih za proizvodnjo, skladišča in terminale je 5,2 % ter površin namenjenih za stanovanja in spremljajoče dejavnosti je 4,1 %.

Preglednica 18: Struktura površin namenske rabe prostora znotraj območja V1.

Območje	Namenska raba prostora	Površina in delež površin namenske rabe prostora S površinami območja obstoječe železniške proge		Površina in delež površin namenske rabe prostora BREZ površin območja obstoječe železniške proge	
		Površina namenske rabe znotraj območja V1	Delež površine namenske rabe znotraj območja V1	Površina namenske rabe znotraj območja V1	Delež površine namenske rabe znotraj območja V1
		[m ²]	[%]	[m ²]	[%]
V1-obm	Pretežno kmetijske površine (K)	86.033	67,0	34.155	26,6
površina: 128.492 m ²	Površine za proizvodnjo, skladišča in terminale (P)	16.860	13,1	6.693	5,2
	Površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S)	13.360	10,4	5.304	4,1
	Površine za promet (T)	12.239	9,5	4.859	3,8
	<i>skupaj</i>	128.492	100,0	51.011	39,7

Od skupne površine območja V1 128.492 m², z zmanjšanjem za 60,3 %, ostane 51.011 m² površin namenskih rab prostora. Z odstranitvijo površin za promet pa ostane za nadaljnje analiziranje 46.152 m² površin namenskih rab prostora znotraj območja V1.

4.1.2 Struktura površin namenske rabe prostora znotraj območja odseka V1

Na območju odseka V1 so 3 različne vrste namenske rabe prostora. Po zmanjšanju površine območja odseka za površine območja obstoječe železniške proge predstavljajo največji delež površin znotraj območja odseka pretežno kmetijske površine, kar 13,7 %. Najmanj površin je namenjenih površinam za proizvodnjo, skladišča in terminale (12,6 %). Površine namenjene površinam za stanovanja in spremljajoče dejavnosti pa predstavljajo 13,4 % površin.

Preglednica 19: Struktura površin namenske rabe prostora znotraj območja odseka V1.

Območje	Namenska raba prostora	Površina in delež površin namenske rabe prostora S površinami območja obstoječe železniške proge		Površina in delež površin namenske rabe prostora BREZ površin območja obstoječe železniške proge	
		Površina namenske rabe znotraj območja odseka V1	Delež površine namenske rabe znotraj območja odseka V1	Površina namenske rabe znotraj območja odseka V1	Delež površine namenske rabe znotraj območja odseka V1
		[m ²]	[%]	[m ²]	[%]
V1-odsek površina: 28.641 m ²	Pretežno kmetijske površine (K)	14.838	51,8	3.923	13,7
	Površine za proizvodnjo, skladišča in terminale (P)	6.531	22,8	3.605	12,6
	Površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S)	7.273	25,4	3.848	13,4
	<i>skupaj</i>	28.641	100,0	11.376	39,7

Od skupne površine območja odseka 28.641 m² je 60,3 % površin območja obstoječe železniške proge (100 % - 39,7 %). Znotraj 11.376 m² površin predstavljenih namenskih rab prostora so še ceste in poti v skupni površini 807 m². Površina zemljišč za nadaljnje analize, po zmanjšanju še za površine cest ter poti in parcel s površino manjšo ali enako 2 m² ter upoštevanjem opisnih površin parcel, ki so v celoti znotraj območja odseka V1, znaša 10.567 m².

4.1.3 Struktura površin namenske rabe prostora znotraj območja V4

Na območju V4 so 4 različne vrste namenske rabe prostora. Največji delež površin znotraj območja predstavljajo pretežno kmetijske površine, kar 65,1 %. Najmanj površin je

namenjenih površinam za promet (8,7 %). Površin namenjenih za gozdne površine je 16,4% ter površin namenjenih osrednjim dejavnostim je 9,9 %.

Preglednica 20: Struktura površin namenske rabe prostora znotraj območja V4.

Območje	Namenska raba prostora	Površina namenske rabe znotraj območja V1	Delež površine namenske rabe znotraj območja V1
		[m ²]	[%]
V1-obm površina: 127.707 m ²	Pretežno gozdne površine (G)	20.923	16,4
	Pretežno kmetijske površine (K)	83.107	65,1
	Površine za osrednje dejavnosti (O)	12.615	9,9
	Površine za promet (T)	11.061	8,7
	<i>skupaj</i>	127.707	100,0

Od skupne površine območja V4 127.707 m², z odstranitvijo površin za promet, ostane za nadaljnje analiziranje 116.645 m² površin namenskih rab prostora znotraj območja V4.

4.1.4 Struktura površin namenske rabe prostora znotraj območja odseka V4

Na območju odseka V4 so 3 različne vrste namenske rabe prostora. Največji delež površin znotraj območja odseka predstavljajo površine za osrednje dejavnosti, kar 44,0 %. Najmanj površin je namenjenih površinam za promet (17,7 %). Površin namenjenih pretežno kmetijskim površinam je 38,3 %.

Preglednica 21: Struktura površin namenske rabe prostora znotraj območja odseka V4.

Območje	Namenska raba prostora	Površina namenske rabe znotraj območja odseka V1	Delež površine namenske rabe znotraj območja odseka V1
		[m ²]	[%]
V1-odsek površina: 28.651 m ²	Pretežno kmetijske površine (K)	10.962	38,3
	Površine za osrednje dejavnosti (O)	12.615	44,0
	Površine za promet (T)	5.073	17,7
	<i>skupaj</i>	28.651	100,0

Od 28.651 m² površin predstavljenih namenskih rab prostora smo odšteli površine za promet. Znotraj 23.578 m² površin namenskih rab K in O so še ceste ter poti v skupni površini 1.307 m². Površina zemljišč za nadaljnje analize, po zmanjšanju še za površine cest ter poti in parcel s površino manjšo ali enako 2 m² ter upoštevanjem opisnih površin parcel, ki so v celoti znotraj območja odseka V4, znaša 22.295 m².

4.2 Analize površin parcel zemljiškega katastra na območjih odsekov V1 in V4

Analize površin območij odsekov V1 in V4, po podatkih zemljiškega katastra, smo izdelali za tri katastrske občine, in sicer Stanežiče, Vižmarje in Šentvid nad Ljubljano, preko katerih potekajo obravnavana območja odsekov. Pri analizah smo upoštevali tudi podatke izdelane analize površin namenske rabe prostora na obravnavanih območjih odsekov.

Za potrebe analize območja odseka V1 smo analizirali parcele le znotraj katastrske občine Vižmarje (1753). V sosednji k.o. Stanežiče (1752) je znotraj območja le ena parcela z vrsto rabe cesta, ki je nismo upoštevali v nadaljnjih analizah.

Za potrebe analize območja odseka V4 smo analizirali parcele znotraj katastrske občine Vižmarje (1753) in Šentvid nad Ljubljano (1754).

Z namenom izdelave kakovostne analize zemljiškega katastra smo pred analizo, s pomočjo prekrivanja DKN-a in digitalnega ortofota (v nadaljevanju DOF) merila 1 : 5.000 (vir GURS) izdelanega leta 2007 preverili, ali je vrsta rabe za stanovanjske stavbe in druge objekte stvarna. V primeru, da bi potrebovali dejanski odraz obstoječega stanja v naravi, bi morali narediti še preverbo na terenu. Za izdelavo diplomske naloge je bil uporabljen DOF povsem zadosten. Na podlagi pregleda DOF-a in DKN-ja smo ugotovili neskladje v pridobljenih podatkih zemljiškega katastra na parceli št. 63 v k.o. Vižmarje, na območju odseka V1. Ugotovljeno neskladje smo pred analizo odpravili.

Pri analizi podatkov zemljiškega katastra smo ugotovili, da imajo nekatere parcele opisano za vrsto rabe »brez«. Za take primere smo pregledali podatke o parceli v javni evidenci o podatkih o nepremičninah (portal prostor) in popravili napako v pridobljenih podatkih

zemljiškega katastra. V večini primerov je bila vrsta rabe »brez« del ene izmed vrst rabe parcele. Analizo površin zemljiškega katastra smo nato nadaljevali s popravljenimi podatki o parcelah. Na območju odseka V1 smo morali popraviti podatke o vrsti rabe za 17 parcel, od skupno obravnavanih 69 parcel. Na območju odseka V4 pa smo morali popraviti podatke o vrsti rabe za 5 parcel, od skupno obravnavanih 39 parcel.

Seznam podatkov o obravnavanih parcelah območja odseka V1 je v prilogi (Priloga C), prav tako je seznam podatkov o obravnavanih parcelah območja odseka V4 v prilogi (Priloga D). Podatki znotraj obeh seznamov so rezultat izdelane grafične analize preseka podatkov DKN-ja in podatkov namenske rabe prostora.

S podrobnejšim pregledom površin parcel, z ostankom površine parcele zunaj območja odseka V1 in V4 manjšim ali enakim cenzusu 200 m², smo določili predlog odkupov le teh. Kot rezultat smo pridobili površine predvidenih odkupov zunaj obravnavanih območij. Na območju odseka V1 je bilo 10 parcel z ostankom površine parcele zunaj območja manjšim ali enakim cenzusu, na območju odseka V4 pa le 2 parceli.

Vsekakor je odločitev o odkupu površin parcel zunaj območja odvisna predvsem od odločitev investitorja in lastnikov zemljišč. Lahko, bi investitor namenoma odkupil določene površine zemljišč z namenom menjav z drugimi lastniki. Odkup parcel z ostankom površin zunaj območij je odvisen tudi od zmanjšanja vrednosti preostalega dela zemljišča, kajti v primeru, ko bi lastnik presodil, da mu preostala površina ne koristi ali bi imela prenizko vrednost, bi lahko lastnik poskušal investitorju prodati tudi ta preostali del.

4.2.1 Določitev predloga odkupa ostankov površin parcel zunaj območja odseka V1 z ostankom površine manjšim ali enakim cenzusu

V preglednici na naslednji strani (Preglednica 22) so predstavljeni podatki o parcelah (parcelna številka, vrsta rabe in katastrski razred, namenska raba prostora in površina parcele), ki imajo ostanek površine zunaj območja manjši ali enak 200 m². V preglednici so predstavljene površine parcel znotraj in zunaj območja odseka in za te površine smo izračunali deleže površin znotraj in zunaj območja odseka glede na površino parcele.

Preglednica 22: Seznam parcel z ostankom površine manjšimi ali enakimi 200 m² zunaj območja odseka V1.

Parc. št.	Vrsta rabe / katastrski razred	Oznaka NR	Površina parcele	Površina parcele ZNOTRAJ območja	Površina parcele ZUNAJ območja	Delež površine ZNOTRAJ območja	Delež površine ZUNAJ območja
			[m ²]	[m ²]	[m ²]	[%]	[%]
6	Pašnik / 3	K	142	102	40	72,0	28,0
17	Dvorišče	S	25	5	20	21,6	78,4
20	Dvorišče	S	115	32	83	27,4	72,6
31	Dvorišče	S	91	30	61	33,4	66,6
33	Dvorišče	S	261	63	198	24,0	76,0
35	Dvorišče	S	261	102	159	38,9	61,1
36	Dvorišče	S	63	18	45	28,7	71,3
62	Stanovanjska stavba	S	48	46	0	100,0	0,0
62	Dvorišče	S	208	85	123	41,1	58,9
63	Njiva / 2	K	392	151	0	0	0
63	Njiva / 2	S	392	185	57	85,5	14,5
63	Stanovanjska stavba	S	83	83	0	100,0	0,0
64	Stanovanjska stavba	S	85	7	78	8,5	91,5
64	Dvorišče	S	260	129	131	49,7	50,3
		<i>skupaj</i>	2.034	1.040	994	51,1	48,9

Opombe

- Oznaka NR je oznaka namenske rabe prostora.

Podrobnejši pregled in določitev predloga odkupa ostankov površin parcel zunaj območja odseka V1 po posameznih parcelah

Parcela številka 6

Parcela št. 6 je po vrsti rabe pašnik (katastrski razred 3) v skupni površini 142 m². Znotraj območja je 102 m² površine, zunaj območja pa 40 m². Parcela spada pod namensko rabo pretežno kmetijske površine (K).

Po pregledu lastništva sosednjih parcel smo ugotovili, da parcela št. 6 ni lastniško povezana s katero izmed sosednjih parcel.

Preglednica 23: Podatki o parceli št. 6.

Parc. št.	Vrsta rabe / katastrski razred	Oznaka NR	Površina parcele	Površina parcele ZNOTRAJ območja	Površina parcele ZUNAJ območja	Delež površine ZNOTRAJ območja	Delež površine ZUNAJ območja
			[m ²]	[m ²]	[m ²]	[%]	[%]
6	Pašnik / 3	K	142	102	40	72,0	28,0
		<i>skupaj</i>	142	102	40	72,0	28,0

Predlog odkupa

Za kmetijsko obdelavo je ostanek površine zunaj območja neprimeren, zato predlagamo odkup 40 m² ostanka površine parcele št. 6 zunaj območja.

Predlagamo odkup celotne parcele št. 6.

Parcelna številka	6	površina	142 m²
Površina parcele znotraj območja:			102 m ²
Površina parcele zunaj območja:			40 m ²
Površina parcele za odkup zunaj območja:			40 m ²
Skupna površina odkupa			142 m²

Skupna površina parcele št. 6 za odkup znotraj in zunaj območja znaša **142 m²**.

Parcela številka 17

Parcela št. 17 je po vrsti rabe dvorišče v skupni površini 25 m². Znotraj območja je 5 m² površine, zunaj območja pa 20 m². Parcela spada pod namensko rabo površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S).

Po pregledu lastništva sosednjih parcel smo ugotovili, da sta si lastniško povezani sosednji parceli št. 16 in 17.

Parcela št. 16 je po vrsti rabe dvorišče v skupni površini 817 m², od tega je znotraj območja 74 m², zunaj območja pa 743 m². Parcela spada pod namensko rabo površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S).

Preglednica 24: Podatki o parceli št. 16 in 17.

Parc. št.	Vrsta rabe / katastrski razred	Oznaka NR	Površina parcele	Površina parcele ZNOTRAJ območja	Površina parcele ZUNAJ območja	Delež površine ZNOTRAJ območja	Delež površine ZUNAJ območja
			[m ²]	[m ²]	[m ²]	[%]	[%]
16	Dvorišče	S	817	74	743	9,0	91,0
17	Dvorišče	S	25	5	20	21,6	78,4
		<i>skupaj</i>	842	79	763	9,4	90,6

Predlog odkupa

Ostanek površine parcele št. 17 zunaj območja, se lahko priključi parceli št. 16. Tako znaša skupna površina parcel 16 in 17 zunaj območja 763 m². Skupna površina parcel zunaj območja presega cenzus.

Predlagamo odkup samo površin parcel znotraj območja.

Parcelna številka	16	površina	817 m ²
Površina parcele znotraj območja:		74 m ²	
Površina parcele zunaj območja:		743 m ²	
Površina parcele za odkup zunaj območja:		0 m ²	
Skupna površina odkupa		74 m²	

Parcelna številka	17	površina	25 m ²
Površina parcele znotraj območja:		5 m ²	
Površina parcele zunaj območja:		20 m ²	
Površina parcele za odkup zunaj območja:		0 m ²	
Skupna površina odkupa		5 m²	

Površina odkupa parcele št. 16 znaša 74 m². Površina odkupa parcele št. 17 pa znaša 5 m². Skupna površina parcel št. 16 in 17 za odkup samo znotraj območja znaša 79 m².

Parcela številka 20

Parcela št. 20 je po vrsti rabe dvorišče v skupni površini 115 m². Znotraj območja je 32 m² površine, zunaj območja pa 83 m². Parcela spada pod namensko rabo površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S). Poleg dvorišča ima parcela tudi stanovanjsko stavbo v skupni površini 43 m², ki je v celoti zunaj območja in odmaknjena od meje območja za približno 5 m.

Po pregledu lastništva sosednjih parcel smo ugotovili, da sta si lastniško povezani sosednji parceli št. 20 in 21.

Parcela št. 21 je po vrsti rabe parkirišče v skupni površini 14 m², in je v celoti znotraj območja. Parcela spada pod namensko rabo površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S).

Preglednica 25: Podatki o parceli št. 20 in 21.

Parc. št.	Vrsta rabe / katastrski razred	Oznaka NR	Površina parcele	Površina parcele ZNOTRAJ območja	Površina parcele ZUNAJ območja	Delež površine ZNOTRAJ območja	Delež površine ZUNAJ območja
			[m ²]	[m ²]	[m ²]	[%]	[%]
20	Dvorišče	S	115	32	83	27,4	72,6
20	Stanovanjska stavba	S	43	0	43	0,0	100,0
21	Parkirišče	S	14	14	0	100,0	0,0
		<i>skupaj</i>	124	46	83	35,6	64,7

Opombe

- V skupni površini parcel ni všteta površina stanovanjske stavbe, saj ni predmet obravnavanja. Podatek o stanovanjski stavbi na parceli št. 20 je le v pomoč pri odločanju za odkup preostalega dela zemljišča.

Predlog odkupa

Ostanek površine parcele št. 20 zunaj območja ostane funkcionalen za potrebe stanovanjske stavbe, ki je predpostavljeno dovolj odmaknjena od območja in se z zmanjšanjem dvorišča za 32 m² bistveno ne poslabša kvaliteta preostalega zemljišča.

Predlagamo odkup samo površin parcel znotraj območja.

Parcelna številka	20	površina	115 m²
		Površina parcele znotraj območja:	32 m ²
		Površina parcele zunaj območja:	83 m ²
		Površina parcele za odkup zunaj območja:	0 m ²
		Skupna površina odkupa	32 m²

Parcelna številka	21	površina	14 m²
		Površina parcele znotraj območja:	14 m ²
		Površina parcele zunaj območja:	0 m ²
		Površina parcele za odkup zunaj območja:	0 m ²
		Skupna površina odkupa	14 m²

Površina odkupa parcele št. 20 znaša 32 m². Površina odkupa parcele št. 21 znaša 14 m². Skupna površina parcel št. 20 in 21 za odkup znotraj območja znaša 46 m².

Parcela številka 31

Parcela št. 31 je po vrsti rabe dvorišče v skupni površini 91 m². Znotraj območja je 30 m² površine, zunaj območja pa 61 m². Parcela spada pod namensko rabo površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S).

Po pregledu lastništva sosednjih parcel smo ugotovili, da sta si lastniško povezni sosednji parceli št. 30 in 31.

Parcela št. 30 je po vrsti rabe dvorišče v skupni površini 712 m², od tega je znotraj območja 251 m², zunaj območja pa 461 m². Poleg dvorišča ima parcela tudi stanovanjsko stavbo v

skupni površini 629 m², ki je v celoti zunaj območja obravnave oziroma je v neposredni bližini. Parcela spada pod namensko rabo površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S).

Preglednica 26: Podatki o parceli št. 30 in 31.

Parc. št	Vrsta rabe / katastrski razred	Oznaka NR	Površina parcele	Površina parcele ZNOTRAJ območja	Površina parcele ZUNAJ območja	Delež površine ZNOTRAJ območja	Delež površine ZUNAJ območja
			[m ²]	[m ²]	[m ²]	[%]	[%]
30	Dvorišče	S	712	251	461	35,3	64,7
30	Stanovanjska stavba	S	629	0	629	0,0	100,0
31	Dvorišče	S	91	30	61	33,4	66,6
		<i>skupaj</i>	803	282	521	35,1	64,9

Opombe

- V skupni površini parcel ni všteta površina stanovanjske stavbe. Podatek o stanovanjski stavbi na parceli št. 30 je le v pomoč pri odločanju za odkup preostalega dela zemljišča.

Predlog odkupa

Ker se stanovanjska stavba dotika predvidenega območja se odločitev o odkupu vseh navedenih parcel prepusti potencialnemu investitorju in lastnikom teh zemljišč. Zato se stanovanjska stavba in preostala površina dvorišča parcele 30 ne predlaga za odkup. Predpostavljamo, da je stanovanjska stavba vsaj 8 m odmaknjena od predvidene skrajne osi tira najbližjega stavbi.

Ostanek površine parcele št. 31 zunaj območja ostane še vedno funkcionalen za potrebe stanovanjske stavbe.

Predlagamo odkup samo površin znotraj območja.

Parcelna številka	30	površina	712 m²
		Površina parcele znotraj območja:	251 m ²
		Površina parcele zunaj območja:	461 m ²
		Površina parcele za odkup zunaj območja:	0 m ²
		Skupna površina odkupa	251 m²

Parcelna številka	31	površina	91 m²
		Površina parcele znotraj območja:	30 m ²
		Površina parcele zunaj območja:	61 m ²
		Površina parcele za odkup zunaj območja:	0 m ²
		Skupna površina odkupa	30 m²

Površina odkupa parcele št. 30 znaša **251 m²**. Površina odkupa parcele št. 31 znaša **30 m²**. Skupna površina parcel št. 30 in 31 za odkup znotraj območja JŽI znaša **281 m²**.

Parcela številka 33

Parcela št. 33 je po vrsti rabe dvorišče v skupni površini 261 m². Znotraj območja je 63 m² površine, zunaj območja pa 198 m². Poleg dvorišča ima parcela tudi stanovanjsko stavbo v skupni površini 83 m², ki je v celoti zunaj območja obravnave. Parcela spada pod namensko rabo površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S).

Po pregledu lastništva sosednjih parcel smo ugotovili, da so si lastniško povezane sosednje parcele št. 33, 34, 35 in 36. Parcele si sledijo zaporedno.

Parcela št. 34 je po vrsti rabe dvorišče v skupni površini 323 m², od tega je znotraj območja 101 m², zunaj območja pa 222 m². Poleg dvorišča ima parcela tudi stanovanjsko stavbo v skupni površini 78 m², ki je v celoti zunaj območja obravnave. Parcela spada pod namensko rabo površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S).

Parcela št. 35 je po vrsti rabe dvorišče v skupni površini 261 m², od tega je znotraj območja 102 m², zunaj območja pa 159 m². Poleg dvorišča ima parcela tudi stanovanjsko stavbo v skupni površini 77 m², ki je v celoti zunaj območja obravnave. Parcela spada pod namensko rabo površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S).

Parcela št. 36 je po vrsti rabe dvorišče v skupni površini 63 m², od tega je znotraj območja 18 m², zunaj območja pa 45 m². Parcela spada pod namensko rabo površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S).

Preglednica 27: Podatki o parcelah št. 33, 34, 35 in 36.

Parc. št.	Vrsta rabe / katastrski razred	Oznaka NR	Površina parcele	Površina parcele ZNOTRAJ območja	Površina parcele ZUNAJ območja	Delež površine ZNOTRAJ območja	Delež površine ZUNAJ območja
			[m ²]	[m ²]	[m ²]	[%]	[%]
33	Dvorišče	S	261	63	198	24,0	76,0
33	Stanovanjska stavba	S	83	0	83	0,0	100,0
34	Dvorišče	S	323	101	222	31,3	68,7
34	Stanovanjska stavba	S	78	0	78	0,0	100,0
35	Dvorišče	S	261	102	159	38,9	61,1
35	Stanovanjska stavba	S	77	0	77	0,0	100,0
36	Dvorišče	S	63	18	45	28,7	71,3
		<i>skupaj</i>	908	283	625	31,2	68,8

Opombe

- V skupni površini parcel ni všteta površina stanovanjskih stavb, saj niso predmet obravnavanja. Podatki o stanovanjskih stavbah na parcelah št. 33, 34 in 35 so le v pomoč pri odločanju za odkup preostalega dela zemljišča.

Predlog odkupa

Nobena izmed stavb ni zajeta znotraj območja in vse so odmaknjene od območja ter ločene z dvorišči.

Ostanki površin parcel št. 33, 34 in 35 dvorišča zunaj območja ostanejo še vedno funkcionalni za potrebe stanovanjskih stavb. Ostanek površine parcele št. 36 zunaj območja se lahko priključi parcelama št. 33 ali 34, saj leži med njima.

Predlagamo odkup samo površin znotraj območja.

Parcelna številka	33	površina	261 m²
	Površina parcele znotraj območja:	63	m ²
	Površina parcele zunaj območja:	198	m ²
	Površina parcele za odkup zunaj območja:	0	m ²
	<i>Skupna površina odkupa</i>	63	m²

Parcelna številka	34	površina	323 m²
	Površina parcele znotraj območja:	101	m ²
	Površina parcele zunaj območja:	222	m ²
	Površina parcele za odkup zunaj območja:	0	m ²
	<i>Skupna površina odkupa</i>	101	m²

Parcelna številka	35	površina	261 m²
	Površina parcele znotraj območja:	102	m ²
	Površina parcele zunaj območja:	159	m ²
	Površina parcele za odkup zunaj območja:	0	m ²
	<i>Skupna površina odkupa</i>	102	m²

Parcelna številka	36	površina	63 m²
	Površina parcele znotraj območja:	18	m ²
	Površina parcele zunaj območja:	45	m ²
	Površina parcele za odkup zunaj območja:	0	m ²
	<i>Skupna površina odkupa</i>	18	m²

Površina odkupa parcele št. 33 znaša **63 m²**. Površina odkupa parcele št. 34 znaša **101 m²**. Površina odkupa parcele št. 35 znaša **102 m²**. Površina odkupa parcele št. 36 znaša **18 m²**. Skupna površina parcel št. 33, 34, 35 in 36 za odkup znotraj območja znaša **283 m²**.

Parcele številke 34, 35, 36

Navedene parcelne številke so analizirane pri parceli številki 33, saj so si lastniško odvisne.

Parcela številka 62

Parcela št. 62 ima dve vrsti rabe, in sicer stanovanjsko stavbo v skupni površini 48 m² ter dvorišče v skupni površini 208 m². Znotraj območja je v celoti stanovanjska stavba (48 m²).

Znotraj območja je 85 m² površine dvorišča zunaj območja pa 123 m². Parcela spada pod namensko rabo površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S).

Po pregledu lastništva sosednjih parcel smo ugotovili, da so si lastniško povezane sosednje parcele št. 62, 63, in 64. Parcele si sledijo zaporedno.

Parcela št. 63 ima tri vrste rabe, in sicer njivo (katastrski razred 3) v skupni površini 392 m², stanovanjsko stavbo v skupni površini 83 m² ter gospodarsko poslopje v skupni površini 13 m². Znotraj območja je skupaj 335 m² površine njive, zunaj območja pa 57 m². Znotraj območja je v celoti stanovanjska stavba z 83 m². Povsem zunaj območja obravnave je gospodarsko poslopje. Del parcele z vrsto rabe njiva z 151 m² spada pod namensko rabo pretežno kmetijske površine (K), del njive z 185 m² spada pod namensko rabo površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S). Stanovanjska stavba in gospodarsko poslopje na parceli št. 63 spadata v celoti pod namensko rabo površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S). Za celotno površino parcele št. 63 se upošteva namenska raba površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S).

Parcela št. 64 ima dve vrsti rabe, in sicer stanovanjsko stavbo v skupni površini 85 m² ter dvorišče v skupni površini 260 m². Znotraj območja je 7 m² stanovanjske stavbe, zunaj območja pa 78 m². Znotraj območja je 129 m² površine dvorišča, zunaj območja pa 131 m². Parcela spada pod namensko rabo površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S).

Preglednica 28: Podatki o parcelah št. 62, 63 in 64.

Parc. št.	Vrsta rabe / katastrski razred	Oznaka NR	Površina parcele	Površina parcele ZNOTRAJ območja	Površina parcele ZUNAJ območja	Delež površine ZNOTRAJ območja	Delež površine ZUNAJ območja
			[m ²]	[m ²]	[m ²]	[%]	[%]
62	Stanovanjska stavba	S	48	48	0	100,0	0,0
62	Dvorišče	S	208	85	123	41,1	58,9
63	Njiva / 3	S	392	335	57	85,5	14,5
63	Stanovanjska stavba	S	83	83	0	100,0	0,0
63	Gospodarsko poslopje	S	13	0	13	0,0	100,0
64	Stanovanjska stavba	S	85	7	78	8,5	91,5
64	Dvorišče	S	260	129	131	49,7	50,3
	<i>brez gospodarskega poslopja</i>	<i>skupaj</i>	1.076	688	388	64,0	36,0
	<i>z gospodarskim poslopjem</i>	<i>skupaj</i>	1.089	688	401	63,2	36,8

Na obravnavnih parcelah stojijo trije objekti, dve stanovanjski stavbi in gospodarsko poslopje. Ena stanovanjska stavba leži na parceli št. 64, druga stanovanjska stavba pa leži preko dveh parcel, parcele št. 62 in 63. Skupna površina stanovanjske stavbe, ki leži preko dveh parcel znaša 131 m².

Predlog odkupa

V tem primeru predlagamo, glede na lego in obliko ostanka površin dotičnih parcel, odkup vseh površin obravnavanih parcel z površino **1.089 m²**.

Rezultat podrobnejšega pregleda in določitve predloga o odkupu ostankov površin parcel zunaj območja odseka V1

Za nadaljnje analize se upošteva površine navedenih parcel iz preglednice (Preglednica 29) za odkup površin parcel znotraj in zunaj območja odseka V1.

Preglednica 29: Seznam obravnavanih parcel z ostankom površine manjšim ali enakim 200 m² in določenimi površinami predloga odkupa znotraj in zunaj območja odseka V1.

Parc. št.	Vrsta rabe / katastrski razred	Oznaka NR	Površina parcele	Površina za ODKUP ZNOTRAJ območja	Površina za ODKUP ZUNAJ območja	Površina ODKUPA	Delež površine parcele za ODKUP
			[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[%]
6	Pašnik / 2	K	142	102	40	142	100,0
16	Dvorišče	S	817	74	0	74	9,0
17	Dvorišče	S	25	5	0	5	21,6
20	Dvorišče	S	115	32	0	32	27,4
30	Dvorišče	S	712	251	0	251	35,3
31	Dvorišče	S	91	30	0	30	33,4
33	Dvorišče	S	261	63	0	63	24,0
34	Dvorišče	S	323	101	0	101	31,3
35	Dvorišče	S	261	102	0	102	38,9
36	Dvorišče	S	63	18	0	18	28,7
62	Stanovanjska stavba	S	48	48	0	48	100,0
62	Dvorišče	S	208	85	123	208	100,0
63	Njiva / 3	S	392	335	57	392	100,0
63	Stanovanjska stavba	S	83	83	0	83	100,0
63	Gospodarsko poslopje	S	13	0	13	13	100,0
64	Stanovanjska stavba	S	85	7	78	85	100,0
64	Dvorišče	S	260	129	131	260	100,0
		<i>skupaj</i>	3.899	1.465	441	1.906	48,9

Od skupne površine pregledanih parcel (3.899 m²), ki imajo ostanek površine zunaj območja odseka manjši ali enak 200 m² je za odkup predvidenih 1.906 m² površin parcel oziroma 48,9 % površin parcel.

Površina parcel znotraj območja odseka V1 po določitvi predlogov odkupa znaša 10.567 m², površina parcel zunaj območja odseka V1 predvidenih za odkup znaša 441 m². Skupna površina parcel predvidenih za odkup znaša 11.007 m².

4.2.2 Določitev predloga odkupa ostankov površin parcel zunaj območja odseka V4 z ostankom površine manjšim ali enakim cenzusu

V preglednici (Preglednica 30) so predstavljeni podatki o parcelah (parcelna številka, vrsta rabe in katastrski razred, namenska raba prostora in površina parcele), ki imajo ostanek površine zunaj območja manjši ali enak 200 m². V preglednici so predstavljene površine parcel znotraj in zunaj območja odseka in za te površine smo izračunali deleže površin znotraj in zunaj območja odseka glede na površino parcele.

Preglednica 30: Seznam parcel z ostankom površine manjšimi ali enakimi 200 m² zunaj območja odseka V4.

Parc. št.	Vrsta rabe / katastrski razred	Oznaka NR	Površina parcele	Površina parcele ZNOTRAJ območja	Površina parcele ZUNAJ območja	Delež površine ZNOTRAJ območja	Delež površine ZUNAJ območja
			[m ²]	[m ²]	[m ²]	[%]	[%]
71	Travnik / 3	K	339	185	154	54,4	45,6
89	Njiva / 2	O	1.052	906	146	86,1	13,9
		<i>skupaj</i>	1.391	1.090	301	78,4	21,6

Opombe

- Oznaka NR je oznaka namenske rabe prostora.

Podrobnejši pregled in določitev predloga odkupa ostankov površin parcel zunaj območja odseka V4 po posameznih parcelah

Parcela številka 71

Ob pregledu lastništva smo ugotovili, da parcela ni v zasebni lasti, zato je v nadaljevanju ne bomo obravnavali.

Parcela številka 89

Parcela št. 89 je po vrsti rabe njiva (katastrski razred 2) v skupni površini 1.052 m². Znotraj območja je 906 m² površine, zunaj območja pa 146 m². Parcela spada pod namensko rabo površine za osrednje dejavnosti (O).

Po pregledu lastništva sosednjih parcel smo ugotovili, da sta si lastniško povezani sosednji parceli št. 88 in 90 in parcela, ki je ni v obravnavi in se je ne omenja.

Parcela št. 88 je po vrsti rabe njiva (katastrski razred 2) v skupni površini 1.134 m², od tega je znotraj območja 920 m², zunaj območja pa 214 m². Parcela spada pod namensko rabo površine za osrednje dejavnosti (O). To parcelo območje prav tako preseka, vendar se ostanek površine ne dotika parcele 89 ali njenega ostanka.

Parcela št. 90 je po vrsti rabe njiva (katastrski razred 2) v skupni površini 1.089 m², od tega je znotraj območja 540 m², zunaj območja pa 549 m². Parcela spada pod namensko rabo površine za osrednje dejavnosti (O).

Preglednica 31: Podatki o parcelah št. 88, 89 in 90.

Parc. št.	Vrsta rabe / katastrski razred	Oznaka NR	Površina parcele	Površina parcele ZNOTRAJ območja	Površina parcele ZUNAJ območja	Delež površine ZNOTRAJ območja	Delež površine ZUNAJ območja
			[m ²]	[m ²]	[m ²]	[%]	[%]
88	Njiva / 2	O	1.134	920	214	81,1	18,9
89	Njiva / 2	O	1.052	906	146	86,1	13,9
90	Njiva / 2	O	1.089	540	549	49,6	50,4
		<i>skupaj</i>	2.141	1.446	695	67,5	32,5

Opombe

- V skupni površini parcel ni všteta površina njive parcele 88, saj se ne dotika ostanka parcele 89 ter se ju ne da združiti.

Predlog odkupa

Za ostanek površine parcele št. 88 je težko predvideti, ali bi bil primeren za odkup ali ne. Toda glede na to, da je to kmetijsko zemljišče in lastnik nima v lasti katere izmed sosednjih parcel, predlagamo odkup cele parcele 88.

Ostanek parcele št. 89 se lahko priključi parceli 90 in tako nastane 695 m² veliko zemljišče, ki bi se ga verjetno dalo strojno obdelovati za namen kmetijstva tudi vnaprej, zato se ga ne bo odkupilo.

Predlagamo odkup celotne površine parcele 88, znotraj območja pa samo površine parcel št. 89 in 90.

Parcelna številka	88	površina	1.134 m²
Površina parcele znotraj območja:		920 m ²	
Površina parcele zunaj območja:		214 m ²	
Površina parcele za odkup zunaj območja:		214 m ²	
<i>Skupna površina odkupa</i>		1.134 m²	

Parcelna številka	89	površina	1.052 m²
Površina parcele znotraj območja:		906 m ²	
Površina parcele zunaj območja:		146 m ²	
Površina parcele za odkup zunaj območja:		0 m ²	
<i>Skupna površina odkupa</i>		906 m²	

Parcelna številka	90	površina	1.089 m²
Površina parcele znotraj območja:		540 m ²	
Površina parcele zunaj območja:		549 m ²	
Površina parcele za odkup zunaj območja:		0 m ²	
<i>Skupna površina odkupa</i>		540 m²	

Površina odkupa parcele št. 88 znaša **1.134 m²**. Površina odkupa parcele št. 89 znaša **906 m²**. Površina odkupa parcele št. 90 znaša **540 m²**. Skupna površina parcel št. 88, 89 in 90 znaša za odkup **2.580 m²**.

Rezultat podrobnejšega pregleda in določitve predloga o odkupu ostankov površin parcel zunaj območja odseka V4

Preglednica 32: Seznam obravnavanih parcel z ostankom površine manjšim ali enakim 200 m² in določenimi površinami predloga odkupa znotraj in zunaj območja odseka V4.

Parc. št.	Vrsta rabe / katastrski razred	Oznaka NR	Površina parcele	Površina za ODKUP ZNOTRAJ območja	Površina za ODKUP ZUNAJ območja	Površina ODKUPA	Delež površine parcele za ODKUP
			[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[%]
71	Travnik / 3	K	339	0	0	0	0,0
88	Njiva / 2	O	1.134	920	214	1.134	100,0
89	Njiva / 2	O	1.052	906	0	906	86,1
90	Njiva / 2	O	1.089	540	0	540	49,6
		<i>skupaj</i>	3.275	2.366	214	2.580	78,8

Opombe

- V skupni površini ni vštete površine parcele 71.

Za nadaljnje analize se upošteva površine navedenih parcel zgornje preglednice (Preglednica 32) za odkup zemljišč znotraj in zunaj območja odseka V4, razen parcele št. 71, ki ni v zasebni lasti.

Od skupne površine pregledanih parcel (3.614 m²), ki imajo ostanek površine zunaj območja odseka manjši ali enak 200 m² se površina zmanjša za površino parcele 71 ter za nadaljnjo obravnavo znaša skupna površina 3.275 m². Za odkup je predvideno 2.580 m² površine oziroma 78,8 % obravnavanih površin parcel.

Površina parcel znotraj območja odseka V4 po določitvi predlogov odkupa znaša 22.110 m², površina parcel zunaj območja odseka V4 predvidenih za odkup znaša 214 m². Skupna površina parcel predvidenih za odkup znaša 22.324 m².

4.2.3 Povzetek pregleda ostankov površin parcel manjših ali enakih cenzusu za določitev predloga odkupa zunaj območij odsekov V1 in V4

Pri pregledu določitve predloga za odkupe površin parcel zunaj obravnavanih območij odsekov smo poskušali narediti splošen model in izhodišče za določitev predloga odkupa površin zunaj območij za podobne primere.

Na podlagi pregleda površin parcel zunaj območij manjših ali enakih 200 m² smo ugotovili, da ni moč narediti splošnega modela, ki bi se ga dalo uporabiti za izdelavo podobnih analiz, kot so predstavljene v tej diplomski nalogi. Vsaka nepremičnina je posebnost zase in za vsako obstojajo specifične značilnosti, ki vplivajo na odločitev o odkupu.

Eden in edini smiselni kriterij, po katerem se da vsaj omejiti število oziroma velikost parcel za podrobnejši pregled, je vnaprej izbrana in določena vrednost površine za cenzus. Ta vrednost mora biti premišljeno, smiselno, objektivno in izkustveno določena oziroma predlagana predpostavka.

4.2.4 Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije znotraj namenske rabe prostora za območja odseka V1 in V4

V tem poglavju prikazujemo površine parcel predlagane za odkup znotraj in zunaj območij odsekov po vrsti rabe katastrske klasifikacije znotraj posamezne namenske rabe prostora.

V preglednicah v nadaljevanju so površine parcel podane po posamezni vrsti namenske rabe, na koncu pa je predstavljena še skupna preglednica za celotno območje odseka. Za vsako preglednico je predstavljena tudi analiza velikosti površin parcel znotraj posamezne namenske rabe prostora. Analiza velikosti parcel je narejena na podlagi celotne površine posamezne parcele.

4.2.4.1 Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije znotraj namenske rabe prostora za območje odseka V1

Namenske rabe prostora znotraj območja odseka V1:

- pretežno kmetijske površine (K),
- površine za proizvodnjo, skladišča in terminale (P) ter
- površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S).

Pretežno kmetijske površine (K)

Preglednica 33: Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije znotraj namenske rabe - K (V1-odsek).

Vrsta rabe	Kat. razred	Površina ODKUPA ZNOTRAJ območja	Površina ODKUPA ZUNAJ območja	Delež ODKUPA ZNOTRAJ območja	Delež ODKUPA ZUNAJ območja	Površina ODKUPA	Delež ODKUPA
		[m ²]	[m ²]	[%]	[%]	[m ²]	[%]
Njiva	1	95	0	3,2	0	95	3,1
Ekstenzivni sadovnjak	3	1.136	0	38,1	0	1.136	37,6
Travnik	4	1.212	0	40,7	0	1.212	40,1
Pašnik	2	148	40	5,0	100,0	188	6,2
Stanovanjska stavba							
Gospodarsko poslopje							
Dvorišče	0	317	0	10,6	0	317	10,5
Parkirišče							
Neplodno	0	73	0	2,5	0	73	2,4
SKUPAJ		2.981	40	100,0	100,0	3.021	100,0

Analiza velikosti površin parcel znotraj namenske rabe K:

- število parcel 11
- minimalna površina parcel 39 m²
- maksimalna površina parcel 8.499 m²
- povprečna površina parcel 2.770 m²
- mediana površine parcel 1.230 m²

Površine za proizvodnjo, skladišča in terminale (P)

Preglednica 34: Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije znotraj namenske rabe - P (V1-odsek).

Vrsta rabe	Kat. razred	Površina ODKUPA ZNOTRAJ območja	Površina ODKUPA ZUNAJ območja	Delež ODKUPA ZNOTRAJ območja	Delež ODKUPA ZUNAJ območja	Površina ODKUPA	Delež ODKUPA
		[m ²]	[m ²]	[%]	[%]	[m ²]	[%]
Njiva	2	302	0	8,4	0,0	302	8,4
Ekstenzivni sadovnjak							
Travnik							
Pašnik							
Stanovanjska stavba							
Gospodarsko poslopje							
Dvorišče	0	3.274	0	90,8	0,0	3.274	90,8
Parkirišče							
Neplodno	0	30	0	0,8	0,0	30	0,8
SKUPAJ		3.605	0	100,0	0,0	3.605	100,0

Analiza velikosti površin parcel znotraj namenske rabe P:

- število parcel 19
- minimalna površina parcel 651 m²
- maksimalna površina parcel 23.612 m²
- povprečna površina parcel 3.197 m²
- mediana površine parcel 1.926 m²

Površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti (S)

Preglednica 35: Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije znotraj namenske rabe - S (V1-odsek).

Vrsta rabe	Kat. razred	Površina ODKUPA ZNOTRAJ območja	Površina ODKUPA ZUNAJ območja	Delež ODKUPA ZNOTRAJ območja	Delež ODKUPA ZUNAJ območja	Površina ODKUPA	Delež ODKUPA
		[m ²]	[m ²]	[%]	[%]	[m ²]	[%]
Njiva	1, 2, 3	1.807	57	45,4	14,1	1.864	42,5
Ekstenzivni sadovnjak	3	139	0	3,5	0,0	139	3,2
Travnik	3	246	0	6,2	0,0	246	5,6
Pašnik							
Stanovanjska stavba	0	138	78	3,5	19,4	216	4,9
Gospodarsko poslopje	0	0	13	0,0	3,2	13	0,3
Dvorišče	0	1.636	253	41,1	63,2	1.889	43,1
Parkirišče	0	14	0	0,4	0,0	14	0,3
Neplodno							
SKUPAJ		3.980	401	100,0	100,0	4.381	100,0

Analiza velikosti površin parcel znotraj namenske rabe S:

- število parcel 32
- minimalna površina parcel 13 m²
- maksimalna površina parcel 1.168 m²
- povprečna površina parcel 471 m²
- mediana površine parcel 324 m²

SKUPAJ

Preglednica 36: Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije predvidene za odkup znotraj in zunaj območja odseka V1.

Vrsta rabe	Kat. razred	Površina ODKUPA ZNOTRAJ območja	Površina ODKUPA ZUNAJ območja	Delež ODKUPA ZNOTRAJ območja	Delež ODKUPA ZUNAJ območja	Površina ODKUPA	Delež ODKUPA
		[m ²]	[m ²]	[%]	[%]	[m ²]	[%]
Njiva	1, 2, 3	2.204	57	20,9	12,9	2.260	20,5
Ekstenzivni sadovnjak	3	1.275		12,1		1.275	11,6
Travnik	3, 4	1.459		13,8		1.459	13,3
Pašnik	2	148	40	1,4	9,0	188	1,7
Stanovanjska stavba	0	138	78	1,3	17,7	216	2,0
Gospodarsko poslopje	0	0	13		3,0	13	0,1
Dvorišče	0	5.226	253	49,5	57,5	5.480	49,8
Parkirišče	0	14		0,1		14	0,1
Neplodno	0	103		1,0		103	0,9
SKUPAJ		10.567	441	100,0	100,0	11.007	100,0

Analiza velikosti površin parcel znotraj območja odseka V1:

- število parcel 61
- minimalna površina parcel 13 m²
- maksimalna površina parcel 23.612 m²
- povprečna površina parcel 1.639 m²
- mediana površine parcel 834 m²

Število obravnavanih parcel znotraj območja odseka V1 je 61, kar je glede na površino predvidenih odkupov 11.007 m² razmeroma veliko. Površina parcel za odkup predstavlja 10,2 % skupne površine obravnavanih parcel, ki znaša 108.171 m².

Največji delež površin, predvidenih za odkup, predstavljajo dvorišča (49,8 %). Tu pa je potrebno poudariti, da niso to samo dvorišča pred stanovanjskimi objekti, temveč tudi dvorišča v okolici poslovnih in industrijskih objektov. Najmanjši delež površin predvidenih za odkup predstavljajo parkirišča in gospodarsko poslopje, le 0,1%.

Povprečna površina parcel (1.639 m²), znotraj namenskih rab prostora, se giblje med 471 m² in 3.197 m².

4.2.4.2 Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije znotraj namenske rabe prostora za območje odseka V4

Namenske rabe prostora znotraj območja odseka V4:

- pretežno kmetijske površine (K) in
- površine za osrednje dejavnosti (O).

Pretežno kmetijske površine (K)

Preglednica 37: Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije znotraj namenske rabe - K (V4-odsek).

Vrsta rabe	Kat. razred	Površina ODKUPA ZNOTRAJ območja	Površina ODKUPA ZUNAJ območja	Delež ODKUPA ZNOTRAJ območja	Delež ODKUPA ZUNAJ območja	Površina ODKUPA	Delež ODKUPA
		[m ²]	[m ²]	[%]	[%]	[m ²]	[%]
Njiva	3	582	0	5,6	0,0	582	5,6
Ekstenzivni sadovnjak							
Travnik	3	9.753	0	94,4	0,0	9.753	94,4
Pašnik							
Stanovanjska stavba							
Gospodarsko poslopje							
Dvorišče							
Parkirišče							
Neplodno							
SKUPAJ		10.335	0	100,0	0,0	10.335	100,0

Analiza velikosti površin parcel znotraj namenske rabe K:

- število parcel 11
- minimalna površina parcel 346 m²
- maksimalna površina parcel 14.549 m²
- povprečna površina parcel 7.632 m²
- mediana površine parcel 7.379 m²

Površine za osrednje dejavnosti (O)

Preglednica 38: Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije znotraj namenske rabe - O (V4-odsek).

Vrsta rabe	Kat. razred	Površina ODKUPA ZNOTRAJ območja	Površina ODKUPA ZUNAJ območja	Delež ODKUPA ZNOTRAJ območja	Delež ODKUPA ZUNAJ območja	Površina ODKUPA	Delež ODKUPA
		[m ²]	[m ²]	[%]	[%]	[m ²]	[%]
Njiva	2	11.775	214	100,0	100,0	11.989	100,0
Ekstenzivni sadovnjak							
Travnik							
Pašnik							
Stanovanjska stavba							
Gospodarsko poslopje							
Dvorišče							
Parkirišče							
Neplodno							
SKUPAJ		11.775	214	100,0	100,0	11.989	100,0

Analiza velikosti površin parcel znotraj namenske rabe O:

- število parcel 14
- minimalna površina parcel 1.052 m²
- maksimalna površina parcel 7.544 m²
- povprečna površina parcel 2.683 m²
- mediana površine parcel 2.381 m²

SKUPAJ

Preglednica 39: Struktura površin parcel po vrsti rabe katastrske klasifikacije predvidene za odkup znotraj in zunaj območja odseka V4.

Vrsta rabe	Kat. razred	Površina ODKUPA ZNOTRAJ območja	Površina ODKUPA ZUNAJ območja	Delež ODKUPA ZNOTRAJ območja	Delež ODKUPA ZUNAJ območja	Površina ODKUPA	Delež ODKUPA
		[m ²]	[m ²]	[%]	[%]	[m ²]	[%]
Njiva	2, 3	12.357	214	55,9	100,0	12.571	56,3
Ekstenzivni sadovnjak							
Travnik	3	9.753	0	44,1	0,0	9.753	43,7
Pašnik							
Stanovanjska stavba							
Gospodarsko poslopje							
Dvorišče							
Parkirišče							
Neplodno							
SKUPAJ		22.110	214	100,0	100,0	22.324	100,0

Analiza velikosti površin parcel znotraj območja odseka V4:

- število parcel 25
- minimalna površina parcel 346 m²
- maksimalna površina parcel 14.549 m²
- povprečna površina parcel 4.860 m²
- mediana površine parcel 3.385 m²

Število obravnavanih parcel znotraj območja odseka V4 je 25, kar je glede na površino predvidenih odkupov 22.324 m² razmeroma malo. Površina parcel za odkup predstavlja 18,4 % skupne površine obravnavanih parcel, ki znaša 121.508 m².

Največji delež površin, predvidenih za odkup, predstavljajo njive (56,3 %), najmanjši delež površin pa travniki (43,7 %).

Povprečna površina parcel (4.860 m²), znotraj namenskih rab prostora, se giblje med 2.683 m² in 7.632 m².

4.3 Klasificiranje površin predvidenih za odkup v obravnavanih območjih JŽI po klasifikaciji vrste zemljišč te diplomske naloge

Znotraj poglavja predstavljamo površine predvidene za odkup zemljišč za potrebe gradnje železniške proge. Površine smo klasificirali glede na klasifikacijo vrst zemljišč te diplomske naloge z namenom priprave podatkov o površinah zemljišč za ocenjevanje njihove vrednosti.

Vrste zemljišč po klasifikaciji te diplomske naloge:

- gozdna zemljišča (GZ),
- kmetijska zemljišča (KZ),
- stavbna zemljišča (STZ), nadalje razdeljena glede na stopnjo razvoja na nezazidana stavbna zemljišča NSZ-1 in NSZ-2.

4.3.1 Klasificiranje površin zemljišč predvidenih za odkup znotraj območji V1 in V4 po klasifikaciji vrst zemljišč te diplomske naloge

Pri klasificiranju površin zemljišč predvidenih za odkup znotraj območji V1 in V4 po klasifikaciji vrst zemljišč te diplomske naloge, moramo poudariti, da zgolj z opravljeno analizo površin namenske rabe, brez dodatnih analiz zemljiškega katastra in po potrebi pregleda DOF-a ali pregleda obstoječega stanja v naravi, nikakor ni možno podatke o namenski rabi prostora razdeliti po stopnjah razvoja stavbnih zemljišč.

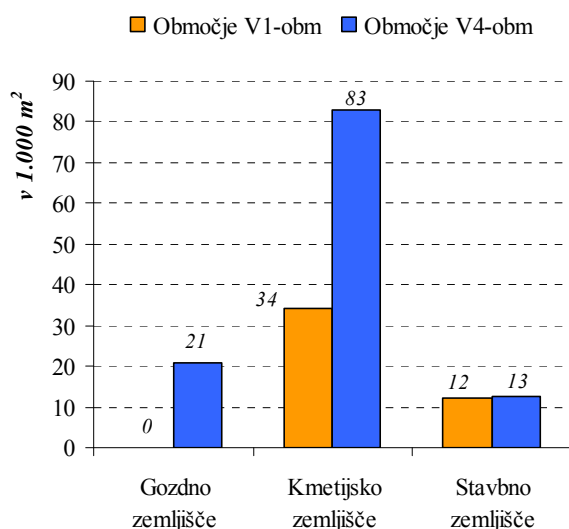
Preglednica 40: Površine predvidene za odkup, klasificirane po klasifikaciji vrst zemljišč te diplomske naloge, znotraj območji V1 in V4.

Območje	Oznaka	Površina ODKUPA	Delež površine ODKUPA	Delež površine ODKUPA glede na površino območja
		[m ²]	[%]	[%]
V1-obm	GZ	/	/	/
površina:	KZ	34.155	74,0	26,6
128.492 m ²	STZ	11.997	26,0	9,3
	<i>skupaj</i>	46.152	100,0	35,9
V4-obm	GZ	20.923	17,9	16,4
površina:	KZ	83.107	71,2	65,1
127.707 m ²	STZ	12.615	10,8	9,9
	<i>skupaj</i>	116.645	100,0	91,3

V območju V1 znaša površina vseh zemljišč predvidenih za odkup 46.152 m², kar predstavlja 35,9 % delež površine območja. Območje V4 ima 116.646 m² površin zemljišč za predviden odkup, kar predstavlja 91,3 % delež površine območja.

Znotraj obravnavanih območij predstavljajo največji delež površin odkupa kmetijska zemljišča (KZ), in sicer v območju V1 74,0 %, v območju V4 pa 71,2 %. Najmanj je stavbnih zemljišč (STZ). V območju V1 je delež površin odkupa stavbnih zemljišč 26,0 % v območju V4 pa 10,8 %. Po površinah stavbnih zemljišč in njunih deležih se opazi, da obe območji zajemata približno enako površino teh zemljišč, razlika je le 618 m².

Bistvena razlika med območjema je v gozdnih površinah (GZ). Območje V1 ne zajema teh površin, območje V4 pa ima 20.923 m² oziroma predstavlja ta površina 17,9 % delež površine predvidenega odkupa.



Grafikon 3: Prikaz velikosti površin GZ, KZ in STZ v 1.000 m² predvidenih za odkup po klasifikaciji vrst zemljišč znotraj območij V1 in V4.

Iz zgornjega grafikona (Grafikon 3) je razvidno, da območji V1 in V4 v veliki meri potekata preko kmetijskih zemljišč in se izogibata stavbnim zemljiščem, kar predvsem znižuje stroške pri odkupih potrebnih zemljišč za gradnjo proge.

4.3.2 Klasificiranje površin parcel predvidenih za odkup znotraj in zunaj območij odsekov V1 in V4 po klasifikaciji vrste zemljišč te diplomske naloge

Na podlagi analize podatkov namenske rabe prostora, zemljiškega katastra, opredelitve predlogov za odkup površin zemljišč zunaj območij odsekov V1 in V4, smo površine parcel predvidene za odkup znotraj in zunaj območja odsekov V1 in V4 klasificirali po vrstah zemljišč klasifikacije te diplomske naloge.

V preglednici na naslednji strani (Preglednica 41) prikazujemo izračunane velikosti površin obravnavanih parcel z namenom utemeljitve iskanja cen primerljivih zemljišč s podobno velikimi površinami za ocenjevanje vrednosti le teh.

Preglednica 41: Površine predvidene za odkup klasificirane po klasifikaciji vrst zemljišč za namen te diplomske naloge znotraj in zunaj območji odseka V1 in V4.

Območje	Oznaka	Površina ODKUPA	Delež površine ODKUPA	Delež površine ODKUPA glede na površino območja	Površine obravnavanih parcel			
					Min.	Maks.	Povp.	Med.
		[m ²]	[%]	[%]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
V1-odsek površina 28.641 m ²	GZ	/	/	/	/	/	/	/
	KZ	3.021	27,4	10,5	39	8.499	2.770	1.230
	STZ	7.986	72,6	27,9	14	23.612	1.524	851
	NSZ-1	6.897	62,7	24,1	14	23.612	1.596	875
	NSZ-2	1.089	9,9	3,8	256	488	363	345
	skupaj	11.007	100,0	38,4				
V4-odsek površina 28.651 m ²	GZ	/	/	/	/	/	/	/
	KZ	10.335	46,3	36,1	346	14.549	7.632	7.379
	STZ	11.989	53,7	41,8	1.052	7.544	2.683	2.381
	NSZ-1	11.989	53,7	41,8	1.052	7.544	2.683	2.381
	NSZ-2	/	/	/	/	/	/	/
	skupaj	22.324	100,0	77,9				

Opombe

- Min. je minimum.
- Maks. je maksimum.
- Povp. je povprečje.
- Med. je mediana.
- Podatke za stavbna zemljišča smo izračunali glede na vse obravnavane parcele znotraj NSZ-1 in NSZ-2.

V območju odseka V1 znaša površina vseh zemljišč predvidenih za odkup 11.007 m², kar predstavlja 38,4 % delež površine območja. Območje odseka V4 ima predvidenih 22.324 m² površin zemljišč za odkup, kar predstavlja 77,9 % delež površine območja odseka.

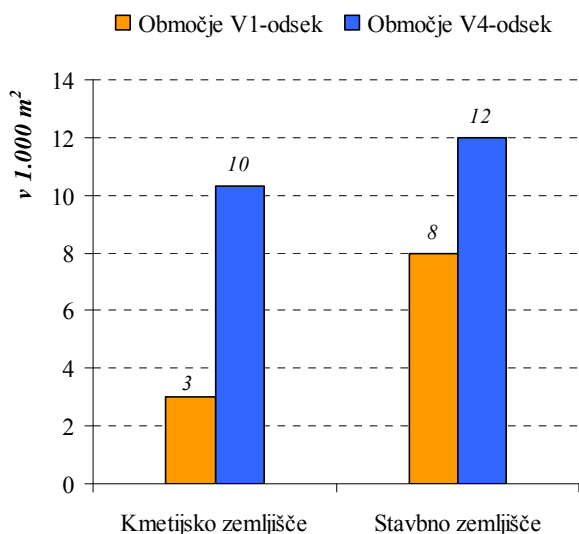
Znotraj obravnavanih območij odsekov predstavljajo največji delež površin odkupa stavbna zemljišča (STZ), in sicer v območju odseka V1 72,6 %, v območju odseka V4 pa 53,7 %.

Znotraj stavbnih zemljišč na različni stopnji razvoja, je znotraj in zunaj območja odseka V1 delež površin odkupa NSZ-1 62,7 %, znotraj in zunaj območja odseka V4 pa 41,8 %. Delež površin odkupa NSZ-2, znotraj in zunaj območja odseka V1, je 9,9 %, območje odseka V4 ne zajema teh površin. V območju odseka V1 je delež površin odkupa kmetijskih zemljišč (KZ) 27,4 % v območju odseka V4 pa 46,3 %. Gozdnih površin (GZ) obravnavana območja odsekov ne zajemata.

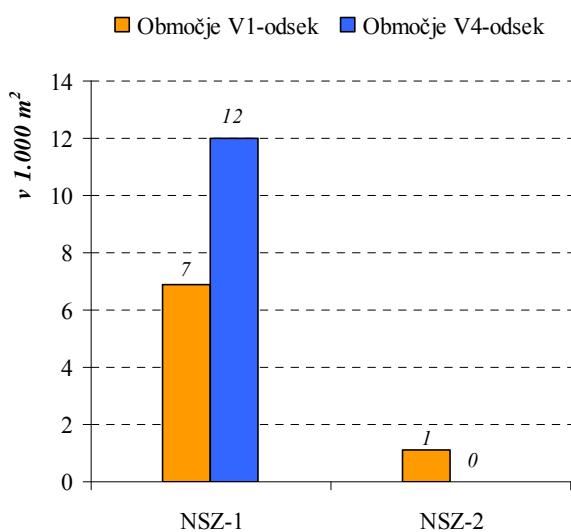
Na območju odseka V1 je razpon v velikosti površin parcel za kmetijska zemljišča od 39 m² do 8.499 m², katastrski razredi so od 2 do 4, ne glede na vrsto rabe katastrske kulture. Pri NSZ-1 je razpon površin parcel od 14 m² do 23.612 m², pri NSZ-2 znaša od 256 m² do 488 m².

Na območju odseka V4 je razpon v velikosti površin parcel za kmetijska zemljišča od 346 m² do 14.549 m², katastrski razred, ne glede na vrsto rabe katastrske kulture, je 3. Pri NSZ-1 je razpon površin parcel od 1.052 m² do 7.632 m². Podatki za stavbna zemljišča so enaki kot za NSZ-1.

Glede na predstavljene podatke sklepamo, da se lahko površine primerljivih zemljišč, za ocenjevanje vrednosti zemljišč, gibljejo maksimalno do 15.000 m² pri kmetijskih zemljiščih in do 24.000 m² pri stavbnih zemljiščih. Pazljivo je potrebno iskati le primerljiva zemljišča za NSZ-2, saj je maksimalna površina parcele nekaj manj kot 500 m². Zato moramo za ocenjevanje NSZ-2 iskati cene primerljivih zemljišč s površinami vsaj okoli 1.000 m² oziroma manj.



Grafikon 4: Prikaz velikosti površin KZ in STZ v 1.000 m² predvidenih za odkup po klasifikaciji vrst zemljišč znotraj in zunaj območij odsekov V1 in V4.



Grafikon 5: Prikaz velikosti površin NSZ-1 in NSZ-2 v 1.000 m² predvidenih za odkup po klasifikaciji vrst zemljišč znotraj in zunaj območij odsekov V1 in V4.

V primeru območij odsekov V1 in V4 smo ugotovili (glej Grafikon 4), da večji del njunih območij poteka preko stavbnih zemljišč. V primeru območij V1 in V4 pa smo ugotovili, da potekata območja v večji meri preko kmetijskih zemljišč. Razlog, da potekata območji odseka V1 in V4 v večji meri po stavbnih zemljiščih, je predvsem v tem, da ti dve območji potekata v

bližini oziroma skozi območja naselij in ne zajemata veliko kmetijskih zemljišč. Vsekakor pa so vsa zemljišča znotraj območij odsekov zajeta tudi znotraj območij, saj ju le ta zajemata.

Razliko med variantama V1 in V4 je mogoče opaziti tudi v predstavljenih grafikonih na prejšnji strani (Grafikon 4 in Grafikon 5). Območje odseka V1 poteka v večji meri preko stavbnih zemljišč, glede na stopnjo razvoja zemljišč po NSZ-1, manj pa po kmetijskih zemljiščih. Območje odseka V1 zajema tudi NSZ-2, kar je posledica tega, da poteka to območje skozi naselje. Območje odseka V4 poteka tudi v večji meri preko stavbnih zemljišč, predvsem po NSZ-1, a zajema veliko več kmetijskih zemljišč kot območje odseka V1, saj območje odseka V4 poteka le v bližini naselij ne skozi njih.

5 ANALIZE CEN ZEMLJIŠČ ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

Za ocenitev obravnavanih zemljišč te diplomske naloge za potrebe gradnje II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice smo naredili analizo cen primerljivih zemljišč:

- oglaševanih cen zemljišč, iz spletnih oglasov o prodajanih zemljiščih in
- pogodbenih cen zemljišč, iz poročil o slovenskem trgu nepremičnin GURS-a o prodanih nepremičninah.

Glede na stopnje razvoja, opredeljene za diplomsko nalogo, smo predpostavljali, da obstaja razlika v vrednosti kvadratnega metra zemljišča med NSZ-1 in NSZ-2. To razliko smo iskali predvsem na podlagi podatkov oglaševanih cen zemljišč, saj smo le tu pridobili ustrezne podatke za izračun razlike v ceni za kvadratni meter. Pri podatkih iz ETN je to oteženo ali pa skoraj nemogoče, odvisno je od števila podatkov za posamezno vrsto nepremičnine po njihovi klasifikaciji.

Pogodbenih cen zemljišč v celoti ne analiziramo, temveč prevzamemo podatke izdelanih analiz iz poročil o trgu nepremičnin, ki jih objavlja GURS na svojih spletnih straneh, saj nismo pridobili zadostnega števila podatkov iz ETN. V izdelanih analizah v poročilih so predstavljene le povprečne pogodbene cene in število v vzorec vzetih podatkov, kjer so vse vrednosti zaokrožene na celo vrednost.

V poročilih GURS-a so izdelane analize za stavbna zemljišča (STZ) ne glede na stopnjo razvoja zemljišča, zato smo za namene te diplomske naloge v nadaljevanju izračunali razlike med razvojnimi stopnjami stavbnih zemljišč pri oglaševanih cenah zemljišč in te razlike upoštevali pri oceni vrednosti zemljišč na podlagi pogodbenih cen. Za kolikor smo ugotovili višjo/nizjo ceno NSZ-1 od STZ pri analizi oglaševanih cen, smo za enak odstotek izračunali višjo/nizjo ceno pri pogodbenih cenah za NSZ-1. Enako smo naredili tudi pri NSZ-2 za izračun pogodbene cene.

V analizah oglaševanih cen obravnavanih zemljišč smo upoštevali lokacijo prodajane zemljišča, datum objave ponudbe prodaje zemljišča, površino zemljišča, ceno zemljišča, ceno na kvadratni meter zemljišča in izračunali osnovne statistike ter primerjali ocenjene vrednosti

oglaševanih cen zemljišč in pogodbene cene zemljišč. V analizi gozdnih in kmetijskih zemljišč smo analizirali pridobljene in upoštevane podatke ne glede na katastrski razred.

5.1 Analiza vrednosti obravnavanih zemljišč - oglaševane cene zemljišč

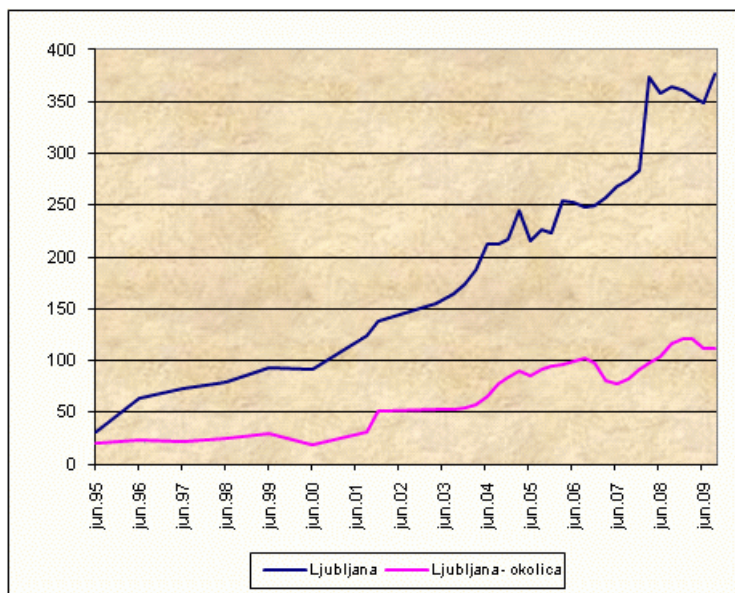
Analizirali smo pridobljene podatke o oglaševanih cenah za:

- gozdna zemljišča (GZ),
- kmetijska zemljišča (KZ) in
- stavbna zemljišč (STZ), na različnih stopnjah razvoja (NSZ-1 in NSZ-2),

ki se datumsko nanašajo na mesec oktober in november 2009.

V tem poglavju najprej prikazujemo izdelano analizo oglaševanih cen zazidljivih zemljišč, nepremičninskega portala SLONEP.net, izdelano in objavljeno v mesecu septembru 2009, za oglaševane cene od leta 1995 do 2009. Poudariti je potrebno, da so na SLONEP.netu v izračun vzeli zazidljiva stavbna zemljišča neglede na stopnjo razvoja zemljišč. Analiz oglaševanih cen gozdnih in kmetijskih zemljišč omenjeni nepremičninski portal ne izdeluje. Na koncu tega poglavja pa smo predstavili rezultate naših opravljenih analiz oglaševanih cen obravnavanih zemljišč v skupni preglednici.

Gibanje povprečnih oglaševanih cen zazidljivih zemljišč v Ljubljani in okolici, od junija 1995 do septembra 2009 (Cene SLONEP september 2009: cene zemljišč, 30.11.2009)



Grafikon 6: Gibanje povprečnih oglaševanih cen zazidljivih zemljišč v Ljubljani in okolici v EUR/m², junij 1995 - september 2009 (Cene SLONEP september 2009: cene zemljišč, 30.11.2009).

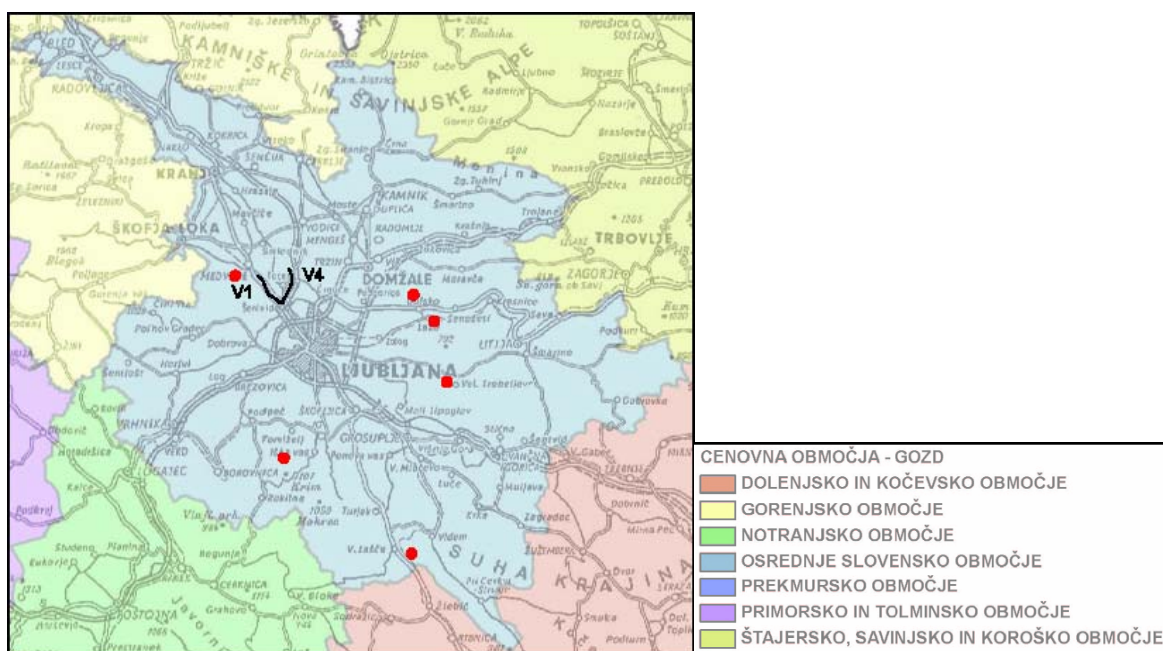
Število zazidljivih zemljišč v Ljubljani je omejeno. Ker pa so potrebe po njih stalne, se cene dvigujejo. V okolici Ljubljane je ponudba bolj raznolika in bolj obsežna, zato rast cen ni bila tako intenzivna, gibanje pa je drugačno kot v primeru Ljubljane (povzeto po Cene SLONEP september 2009: cene zemljišč, 30.11.2009).

Iz grafikona (Grafikon 6) je razvidna stalna rast oglaševanih cen zazidljivih zemljišč v Ljubljani v obdobju od leta 1995 do 2009. V letu 2009 se je ta rast umirila. Povprečna oglaševana cena zazidljivih zemljišč v okolici Ljubljane raste počasneje. V zadnjem četrtletju ne opazamo pomembnega padca teh cen zemljišč v okolici Ljubljane (povzeto po Cene SLONEP september 2009: cene zemljišč, 30.11.2009).

5.1.1 Analiza oglaševanih cen za gozdna zemljišča (GZ)

Podatke o oglaševanih cenah gozdnih zemljišč smo iskali na spletnem portalu E-uprava v mesecu novembru 2009. Popoln seznam pridobljenih podatkov o ponudbah za prodajo gozdnih zemljišč je v prilogi (Priloga E). V nadaljevanju smo pri analizah predstavili le osnovne podatke potrebne za izdelavo analize.

Izmed 15 pridobljenih oglaševanih ponudb za prodajo gozdnih zemljišč smo izbrali le 6 ponudb, njihovi podatki so predstavljeni v preglednici na naslednji strani (Preglednica 42). V vzorcu želimo imeti čimbolj heterogeno strukturo posameznih enot, zato smo 9 ponudb izločili iz nadaljnje obravnave, ker gre za istega prodajalca, ki prodaja podobna zemljišča po enaki ceni za kvadratni meter. Glede na ceno za kvadratni meter smo izbrali le ponudbe z oglaševano ceno za kvadratni meter zemljišča manjšo od 10 EUR/m².



Slika 26: Prikaz lokacije izbranih oglaševanih ponudb za analizo cen GZ.

Kot je razvidno iz slike (Slika 26), so izbrane ponudbe za prodajo gozdnih zemljišč znotraj osrednje slovenskega cenovnega območja.

Preglednica 42: Seznam izbranih oglaševanih ponudb za analizo cen GZ (november 2009).

Id-GZ	Datum objave	Ime katastrske občine	Vrsta rabe	Kat. razred	Površina	Cena	Cena za kvadratni meter
					[m ²]	[EUR]	[EUR/m ²]
1	14.10.2009	Vinje	Gozd	/	6.995	4.896,50	0,70
3	3.11.2009	Laze	Gozd	/	37.488	18.744,00	0,50
5	3.11.2009	Preska	Gozd	2	1.895	4.927,00	2,60
6	16.11.2009	Vrbljene	Gozd	6	13.728	11.064,77	0,81
10	19.11.2009	Velike Lašče	Gozd	4	1.820	1.639,14	0,90
15	20.11.2009	Trebeljevo	Gozd	4	4.000	15.022,00	3,76

Opombe

- Id-GZ se navezuje na zaporedni podatek o ponudbi v prilogi (Priloga E).

Datumsko so izbrane ponudbe vezane na mesec oktober in november 2009. Število ponudb v mesecu oktobru je 1, v novembru pa 5. Glede na katastrske razrede gozda se te gibljejo od 2 do 6.

Preglednica 43: Analiza oglaševanih cen o ponudbah za prodajo gozdnih zemljišč (november 2009).

Oznaka	Vrsta zemljišča	Enota	Najnižja vrednost	Najvišja vrednost	Aritmetična sredina	Mediana
GZ	Gozdno zemljišče					
	<i>število podatkov</i>		6			
	<i>datum</i>		14.10.2009	20.11.2009		
	<i>površina</i>	[m ²]	1.820	37.488	10.988	5.498
	<i>cena</i>	[EUR]	1.639,14	18.744,00	9.382,23	7.995,88
	<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	0,50	3,76	1,54	0,85

Površine obravnavanih parcel se gibljejo med 1.820 m² in 37.488 m². Povprečna površina obravnavanih gozdnih parcel znaša 10.988 m².

Najnižja oglaševana cena za kvadratni meter gozdnega zemljišča je 0,50 EUR/m², najvišja 3,76 EUR/m². Povprečna vrednost oglaševanega kvadratnega metra gozdnega zemljišča znaša 1,54 EUR/m².

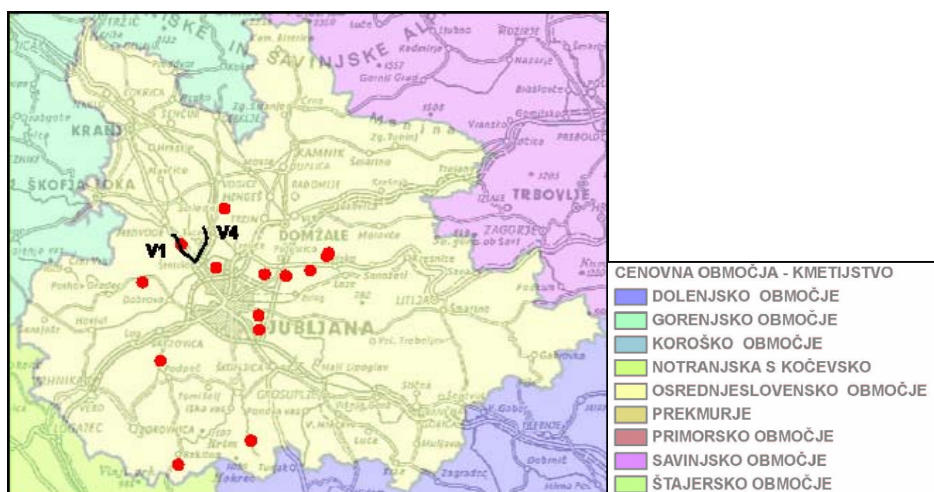
5.1.2 Analiza oglaševanih cen za kmetijska zemljišča (KZ)

Podatke o oglaševanih cenah kmetijskih zemljišč smo iskali na spletnem portalu E-uprava v mesecu novembru 2009. Popoln seznam pridobljenih podatkov o ponudbah za prodajo kmetijskih zemljišč je v prilogi (Priloga F). V nadaljevanju smo pri analizah predstavili le osnovne podatke potrebne za izdelavo analize.

Glede na klasifikacijo nepremičnin evidence trga nepremičnin, ki za prodana kmetijska zemljišča vodi podatke z vrsto rabe zemljišč, po katastrski klasifikaciji, njiva, ekstenzivni sadovnjak, travnik in pašnik, smo iskali podatke o oglaševanih cenah teh vrst rabe zemljišč. Pridobili nismo edino podatkov o oglaševanih cenah zemljišč po vrsti rabe ekstenzivni sadovnjak, saj v oktobru in novembru ni bilo podatkov za prodajo teh zemljišč.

Analizo cen kmetijskih zemljišč smo izdelali za posamezno vrsto rabe ter skupaj za kmetijska zemljišča na podlagi izbranih obravnavanih podatkov v nadaljevanju.

Izmed 21 pridobljenih oglaševanih ponudb za prodajo kmetijskih zemljišč smo izbrali le 15 ponudb, njihovi podatki so predstavljeni v preglednici na naslednji strani (Preglednica 44). V vzorcu želimo imeti čimbolj heterogeno strukturo posameznih enot, zato smo 6 ponudb izločili iz nadaljnje obravnave, ker gre za istega prodajalca, ki prodaja podobna zemljišča po enaki ceni za kvadratni meter. Glede na ceno za kvadratni meter smo izbrali le ponudbe z oglaševano ceno za kvadratni meter zemljišča manjšo od 20 EUR/m².



Slika 27: Prikaz lokacije izbranih oglaševanih ponudb za analizo cen KZ.

Kot je razvidno s slike (Slika 27), so izbrane ponudbe za prodajo kmetijskih zemljišč znotraj osrednje slovenskega cenovnega območja.

Preglednica 44: Seznam izbranih oglaševanih ponudb za analizo cen KZ (november 2009).

Id-KZ	Datum objave	Ime katastrske občine	Vrsta rabe	Kat. razred	Površina parcele	Cena	Cena za kvadratni meter
						[EUR]	[EUR/m ²]
					[m ²]	[EUR]	[EUR/m ²]
2	7.10.2009	Stanežiče	Njiva	/	239	3.985,19	16,67
3	16.10.2009	Brezovica	Njiva	4	6.420	20.000,00	3,12
4	26.10.2009	Golo	Njiva	5	901	9.010,00	10,00
5	29.10.2009	Ježica	Njiva	3	5.682	47.500,00	8,36
6	4.11.2009	Beričevo	Njiva	6	164	390,00	2,37
7	5.11.2009	Vesca	Njiva	4	684	6.840,00	10,00
10	12.10.2009	Vinje	Travnik	6	12	18,00	1,50
11	14.10.2009	Vinje	Travnik	/	7.941	7.941,00	1,00
13	21.10.2009	Dol Pri Ljubljani	Travnik	2	1.849	9.245,00	5,00
15	21.10.2009	Bizovik	Travnik	5	1.152	10.000,00	8,68
16	21.10.2009	Bizovik	Travnik	3	1.965	2.000,00	1,02
17	26.10.2009	Golo	Travnik	7	7.136	71.360,00	10,00
18	30.10.2009	Rakitna	Travnik	7	1.250	6.250,00	5,00
19	7.10.2009	Šujica	Pašnik	4	210	200,00	0,95
20	2.11.2009	Podgorica	Pašnik	2	3.032	10.612,00	3,50

Opombe

- Id-KZ se navezuje na zaporedni podatek o ponudbi v prilogi (Priloga F).
- Parcela z Id-KZ 5 v k.o. Ježica ima prikazano površino prodaje 5.682 m², površina parcele znaša 6.182 m². Cena za m² je izračunana glede na površino prodaje.
- Parcela z Id-KZ 6 v k.o. Beričevo ima prikazano površino prodaje (164 m²), površina parcele znaša 2.467 m². Cena za m² je izračunana glede na površino prodaje.

Datumsko so izbrane ponudbe vezane na mesec oktober in november 2009. Število ponudb v mesecu oktobru je 12, v novembru pa 3. Glede na katastrske razrede njive se te gibljejo od 3 do 6, za travnike od 2 do 7 in pašnike od 2 in do 4.

Preglednica 45: Analiza oglaševanih cen o ponudbah za prodajo kmetijskih zemljišč (november 2009).

Oznaka	Vrsta zemljišča	Enota	Najnižja vrednost	Najvišja vrednost	Aritmetična sredina	Mediana	
KZ	Kmetijsko zemljišče						
	SKUPAJ KZ						
		<i>število podatkov</i>		15			
		<i>datum</i>		7.10.2009	5.11.2009		
		<i>površina</i>	[m ²]	12	7.941	2.576	1.250
		<i>cena</i>	[EUR]	18,00	71.360,00	13.690,08	7.941,00
		<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	0,95	16,67	5,81	5,00
		NJIVA					
		<i>število podatkov</i>		6			
		<i>datum</i>		7.10.2009	5.11.2009		
		<i>površina</i>	[m ²]	164	6.420	2.348	793
		<i>cena</i>	[EUR]	390,00	47.500,00	14.620,86	7.925,00
		<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	2,37	16,67	8,42	9,18
		TRAVNIK					
		<i>število podatkov</i>		7			
		<i>datum</i>		12.10.2009	30.10.2009		
		<i>površina</i>	[m ²]	12	7.941	3.044	1.849
		<i>cena</i>	[EUR]	18,00	71.360,00	15.259,14	7.941,00
		<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	1,00	10,00	4,60	5,00
		PAŠNIK					
		<i>število podatkov</i>		2			
	<i>datum</i>		7.10.2009	2.11.2009			
	<i>površina</i>	[m ²]	210	3.032	1.621	1.621	
	<i>cena</i>	[EUR]	200,00	10.612,00	5.406,00	5.406,00	
	<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	0,95	3,50	2,23	2,23	

Površine obravnavanih parcel se gibljejo med 12 m² in 7.941 m². Povprečna površina obravnavanih parcel kmetijskih zemljišč znaša 2.576 m². Za ocenitev kmetijskih zemljišč so površine oglaševanih zemljišč primerljive površinam parcel po namenski rabi prostora površine za kmetijstvo v območjih odseka V1 in V4, kjer smo izdelali analizo površin parcel zemljiškega katastra. Površine obravnavanih parcel v analizi površin parcel zemljiškega katastra se gibljejo med 39 m² in 8.499 m².

Najnižja oglaševana cena kmetijskega zemljišča je 0,95 EUR/m², najvišja 16,67 EUR/m². Iz vseh podatkov obravnavanih oglaševanih ponudb za prodajo kmetijskih zemljišč smo

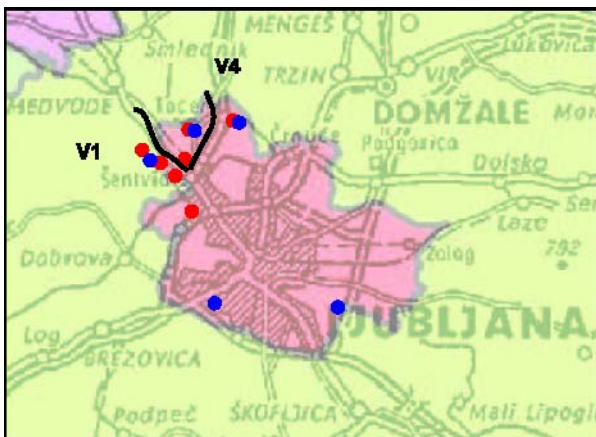
izračunali povprečno oglaševano ceno kvadratnega metra kmetijskega zemljišča, ki znaša 5,81 EUR/m².

5.1.3 Analiza oglaševanih cen za stavbna zemljišča (STZ)

Podatke o oglaševanih cenah stavbnih zemljišč smo iskali na spletnem iskalniku nepremičnin »GoHome« v mesecu novembru 2009. Popoln seznam pridobljenih podatkov o ponudbah za prodajo stavbnih zemljišč je v prilogi (Priloga G). V nadaljevanju smo pri analizah predstavili le osnovne podatke potrebne za izdelavo analize.

Analizo oglaševanih cen stavbnih zemljišč smo izdelali za posamezno stopnjo razvoja stavbnih zemljišč NSZ-1 in NSZ-2 ter skupaj za stavbna zemljišča na podlagi izbranih obravnavanih podatkov v nadaljevanju. Izračunali smo tudi razlike oglaševanih cen med stopnjami razvoja stavbnih zemljišč za namen uporabe rezultatov pri izračunih razlik pogodbenih cen stavbnih zemljišč na različni stopnji razvoja.

Izmed 28 pridobljenih oglaševanih ponudb za prodajo stavbnih zemljišč smo izbrali le 17 ponudb, katerih podatki so predstavljeni v preglednici v nadaljevanju (Preglednica 46). V vzorcu želimo imeti čimbolj heterogeno strukturo posameznih enot, zato smo 11 ponudb izločili iz nadaljnje obravnave, ker so bile lokacijsko preveč oddaljene od obravnavanega območja. Glede na oglaševano ceno za kvadratni meter nismo izbrali ponudb z najvišjimi in najnižjimi cenami za kvadratni meter zemljišča.



Slika 28: Prikaz lokacije izbranih oglaševanih ponudb za analizo cen STZ.

Na sliki (Slika 28), so z rdečimi pikami označene lokacije uporabljenih ponudb za analiziranje cen NSZ-1, z modro barvo so označene lokacije izbranih oglaševanih ponudb za analiziranje cen NSZ-2.

Kot je razvidno iz slike (Slika 28), je nekaj izbranih ponudb, glede na lokacijo, zunaj cenovnega območja GURS za Ljubljano in padejo v območje osrednje Slovenije brez Ljubljane, kar za izvedbo analiz cen stavbnih zemljišč ni bistvenega pomena, saj so podatki zunaj cenovnega območja za Ljubljano oddaljeni od območij obravnave le okoli kilometer.

Preglednica 46: Seznam izbranih oglaševanih ponudb za analizo cen STZ (november 2009).

Id-STZ	Datum objave	UE Ljubljana, izpostava	Kraj-lokacija	Površina parcele	Cena	Cena za kvadratni meter	Oznaka
				[m ²]	[EUR]	[EUR/m ²]	
1	1.10.2009	Šiška	Dravljje	5.500	3.250.000,00	590,91	NSZ-1
3	7.10.2009	Šiška	Tacen	700	224.000,00	320,00	NSZ-1
8	25.10.2009	Šiška	Gameljne	930	290.160,00	312,00	NSZ-1
12	12.11.2009	Šiška	Gameljne	820	240.000,00	292,68	NSZ-1
14	13.11.2009	Šiška	Šentvid	1.395	210.000,00	150,54	NSZ-1
18	13.11.2009	Šiška	Stanežiče	941	357.580,00	380,00	NSZ-1
19	15.11.2009	Šiška	Vižmarje	500	145.000,00	290,00	NSZ-1
21	15.11.2009	Šiška	Tacen	837	245.000,00	292,71	NSZ-1
23	17.11.2009	Šiška	Tacen	405	200.000,00	493,83	NSZ-1
24	17.11.2009	Šiška	Gunclje	970	299.000,00	308,25	NSZ-1
27	18.11.2009	Šiška	Gunclje	400	168.000,00	420,00	NSZ-1
2	2.10.2009	Šiška	Dvor	395	136.900,00	346,58	NSZ-2
4	13.10.2009	Moste-Polje	Bizovik	232	100.000,00	431,03	NSZ-2
11	12.11.2009	Vič-Rudnik	Vič	1.550	450.000,00	290,32	NSZ-2
15	13.11.2009	Šiška	Gameljne	1.196	478.400,00	400,00	NSZ-2
25	18.11.2009	Šiška	Tacen	866	400.000,00	461,89	NSZ-2
26	18.11.2009	Šiška	Gameljne	569	199.000,00	349,74	NSZ-2

Opombe

- Id-STZ se navezuje na zaporedni podatek o ponudbi v prilogi (Priloga G).

Datumsko so izbrane ponudbe vezane na mesec oktober in november 2009. Število ponudb v mesecu oktobru je 5, v novembru pa 11.

Preglednica 47: Analiza oglaševanih cen o ponudbah za prodajo stavbnih zemljišč (november 2009).

Oznaka	Vrsta zemljišča	Enota	Najnižja vrednost	Najvišja vrednost	Aritmetična sredina	Mediana
STZ	Stavbno zemljišče					
	SKUPAJ STZ					
	<i>število podatkov</i>		17			
	<i>datum</i>		1.10.2009	18.11.2009		
	<i>površina</i>	[m ²]	232	5.500	1.071	837
	<i>cena</i>	[EUR]	100.000,00	3.250.000,00	434.884,71	240.000,00
	<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	150,54	590,91	360,62	346,58
NSZ-1	nezazidano 1					
	<i>število podatkov</i>		11			
	<i>datum</i>		1.10.2009	18.11.2009		
	<i>površina</i>	[m ²]	400	5.500	1.218	837
	<i>cena</i>	[EUR]	145.000,00	3.250.000,00	511.703,64	240.000,00
		<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	150,54	590,91	350,08
NSZ-2	nezazidano 2					
	<i>število podatkov</i>		6			
	<i>datum</i>		2.10.2009	18.11.2009		
	<i>površina</i>	[m ²]	232	1.550	801	718
	<i>cena</i>	[EUR]	100.000,00	478.400,00	294.050,00	299.500,00
		<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	290,32	461,89	379,93

Površine obravnavanih parcel se gibljejo med 232 m² in 5.500 m². Povprečna površina obravnavanih parcel stavbnih zemljišč znaša 1.071 m². Za ocenitev stavbnih zemljišč so površine oglaševanih zemljišč primerljive površinam parcel stavbnih zemljišč v območjih odseka V1 in V4 oziroma so znotraj najmanjših in največjih površin parcel, kjer smo izdelali tudi analizo površin parcel zemljiškega katastra. Površine obravnavanih parcel v analizi površin parcel zemljiškega katastra se gibljejo med 14 m² in 23.612 m². Poudarek smo dali le izbiri podatkov o cenah zemljišč NSZ-2, ker je maksimalna površina parcel teh zemljišč znotraj območja odseka V1 manjša od 500 m². Zaradi razpoložljivih podatkov smo morali pri analizi cen NSZ-2 upoštevati tudi dve zemljišči s površinama do 1.600 m².

Najnižja oglaševana cena za kvadratni meter stavbnega zemljišča je 150,54 EUR/m², najvišja 590,91 EUR/m². Iz vseh podatkov obravnavanih oglaševanih ponudb za prodajo stavbnih

zemljišč smo izračunali povprečno oglaševano ceno kvadratnega metra stavbnega zemljišča, ki znaša 360,62 EUR/m².

Izračun razlik med oglaševanimi cenami kvadratnega metra stavbnih zemljišč glede na stopnjo razvoja v indeksnih točkah in odstotkih

Preglednica 48: Razlike v oglaševanih cenah kvadratnega metra stavbnega zemljišča glede na stopnjo razvoja v indeksnih točkah.

Stopnja razvoja zemljišča	Cena za kvadratni meter		Indeksne točke	
	Aritmetična sredina	Mediana	Aritmetična sredina	Mediana
	[EUR/m ²]	[EUR/m ²]		
STZ	360,62	346,58	100	100
NSZ-1	350,08	312,00	89	65
NSZ-2	379,93	374,87	119	128

Glede na izračunane indeksne točke v preglednici (Preglednica 48) je opaziti, da obstaja predvidevana oziroma pričakovana razlika v povprečni oglaševani ceni za kvadratni meter stavbnega zemljišča na različni stopnji razvoja. Povprečna oglaševana vrednost kvadratnega metra NSZ-1 je za 11 indeksnih točk nižja od STZ, povprečna oglaševana vrednost kvadratnega metra NSZ-2 pa je višja od STZ za 19 indeksnih točk.

Preglednica 49: Razlike povprečnih oglaševanih cen kvadratnega metra stavbnega zemljišča glede na stopnjo razvoja v odstotkih.

Razlika med stopnjami razvoja	Razlika med povprečnima cenama za m ²	Razlika med povprečnima cenama v odstotkih
	[EUR/m ²]	%
STZ in NSZ-1	10,54	2,92
STZ in NSZ-2	19,31	5,08

Razlika med povprečno oglaševano ceno kvadratnega metra STZ in NSZ-1 znaša 2,92 %, pri čemer ima STZ višjo povprečno ceno za kvadratni meter kot NSZ-1. Razlika med povprečno oglaševano ceno kvadratnega metra STZ in NSZ-2 znaša 5,08 %, pri čemer ima STZ nižjo povprečno ceno za kvadratni meter kot NSZ-1. Izračune v preglednici (Preglednica 49) smo

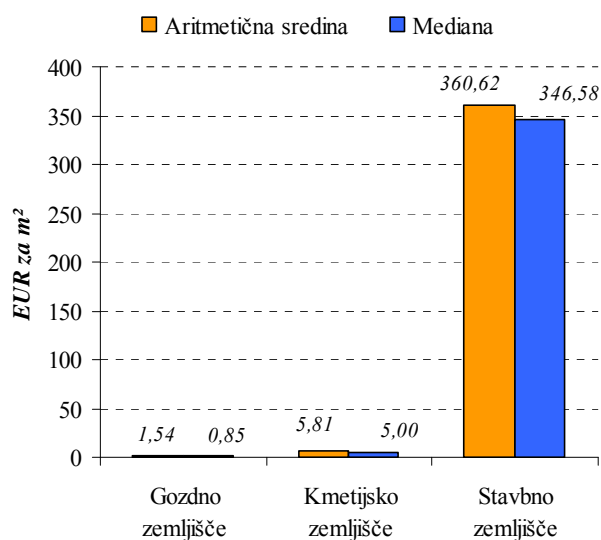
naredili na podlagi podatkov o oglaševanih povprečnih cenah stavbnih zemljišč na različni stopnji razvoja, prikazanih v preglednici višje (Preglednica 48).

5.1.4 Pregled rezultatov izdelanih analiz za oglaševane cene zemljišč

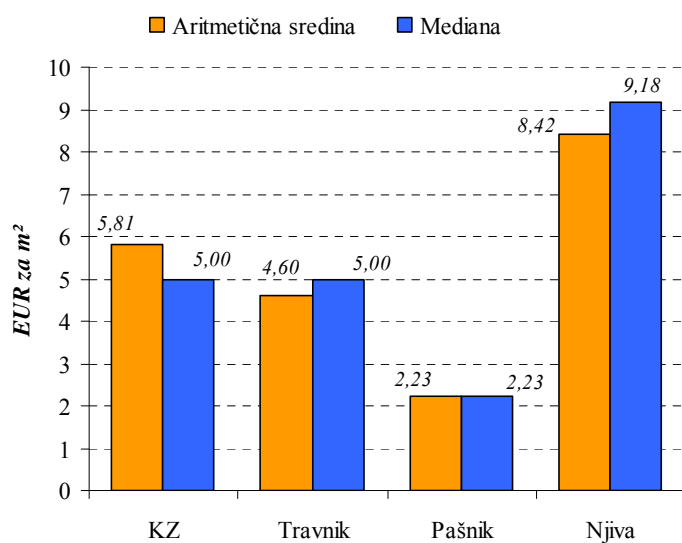
Na naslednji strani so v preglednici (Preglednica 50) zbrani rezultati izdelanih analiz oglaševanih cen obravnavanih zemljišč. Za preglednico sledijo grafikoni (Grafikon 7, 8 in 9), ki ponazarjajo v preglednici predstavljene rezultate.

Preglednica 50: Pregled rezultatov izdelane analize oglaševanih cen obravnavanih zemljišč.

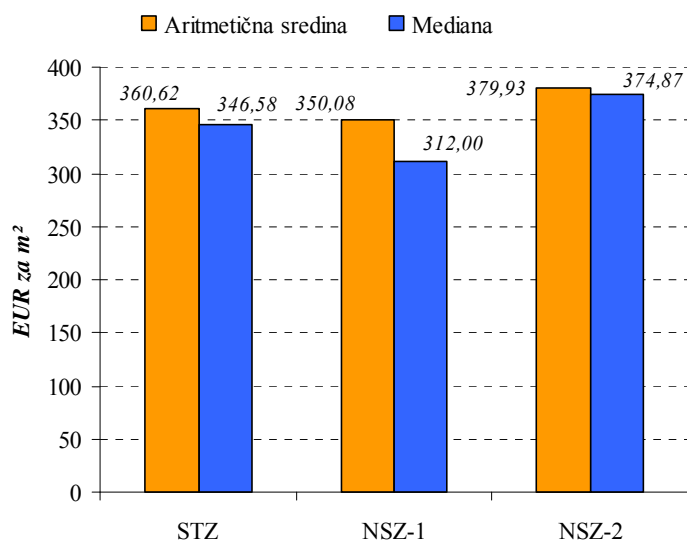
Oznaka	Vrsta zemljišča	Enota	Najnižja vrednost	Najvišja vrednost	Aritmetična sredina	Mediana
GZ	Gozdno zemljišče					
	<i>število podatkov</i>	7				
	<i>površina</i>	[m ²]	1.820	37.488	9.762	4.000
	<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	0,50	12,00	3,04	0,90
KZ	Kmetijsko zemljišče					
	SKUPAJ KZ					
	<i>število podatkov</i>	15				
	<i>površina</i>	[m ²]	12	7.941	2.576	1.250
	<i>cena na m²</i>	[EUR/m ²]	0,95	16,67	5,81	5,00
	NJIVA					
	<i>število podatkov</i>	6				
	<i>površina</i>	[m ²]	164	6.420	2.348	793
	<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	2,37	16,67	8,42	9,18
	TRAVNIK					
	<i>število podatkov</i>	7				
	<i>površina</i>	[m ²]	12	7.941	3.044	1.849
	<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	1,00	10,00	4,60	5,00
	PAŠNIK					
	<i>število podatkov</i>	2		3		
	<i>površina</i>	[m ²]	210	3.032	1.621	1.621
<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	0,95	3,50	2,23	2,23	
STZ	Stavbno zemljišče					
	SKUPAJ STZ					
	<i>število podatkov</i>	17				
	<i>površina</i>	[m ²]	232	5.500	1.071	837
<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	150,54	590,91	360,62	346,58	
NSZ-1	nezazidano 1					
	<i>število podatkov</i>	11				
	<i>površina</i>	[m ²]	400	5.500	1.218	837
	<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	150,54	590,91	350,08	312,00
NSZ-2	nezazidano 2					
	<i>število podatkov</i>	6				
	<i>površina</i>	[m ²]	232	1.550	801	718
	<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	290,32	461,89	379,93	374,87



Grafikon 7: Izračunane statistike za oglaševane cene gozdnih, kmetijskih in stavbnih zemljišč.



Grafikon 8: Izračunane statistike za oglaševane cene kmetijskih zemljišč.



Grafikon 9: Izračunane statistike za oglaševane cene stavbnih zemljišč na različni stopnji razvoja.

Najnižjo povprečno oglaševano ceno za m² imajo gozdna zemljišča 1,54 EUR/m², nekoliko višjo ceno, 5,81 EUR/m², imajo kmetijska zemljišča, najvišje cene zemljišč pa dosegajo stavbna zemljišča s povprečno ceno za kvadratni meter 360,62 EUR/m².

Znotraj kmetijskih zemljišč je opazno spreminjanje povprečnih oglaševanih cen glede na vrsto rabe. Najnižjo povprečno ceno za kvadratni meter ima pašnik 2,23 EUR/m², travnik ima že nekoliko višjo ceno kvadratnega metra 4,60 EUR/m², najvišjo povprečno ceno za kvadratni meter, glede na analizirane oglaševane cene kmetijskih zemljišč, ima njiva, 8,42 EUR/m².

Glede na izdelane analize je lahko opaziti pričakovano razliko v ceni za kvadratni meter, glede na stopnjo razvoja zemljišč. Povprečna oglaševana vrednost kvadratnega metra NSZ-1 znaša 350,08 EUR/m², kar je za 29,85 EUR/m² nižja od oglaševane povprečne cene za NSZ-2. V odstotkih to pomeni, da je cena NSZ-2 višja od NSZ-1 za 7,86 %. Povprečna oglaševana ceno kvadratnega metra NSZ-2 znaša 374,87 EUR/m², povprečna cena STZ pa znaša 360,62 EUR/m².

5.2 Analiza vrednosti obravnavanih zemljišč - pogodbene cene zemljišč

Ker nismo pridobili dovolj posamičnih prodaj in s tem pogodbени cen obravnavanih zemljišč, smo morali uporabiti povprečne vrednosti zemljišč iz poročil (polletno poročilo 2009 in poročilo za 3 četrtletje 2009) GURS-a izdanih in objavljenih leta 2009.

V tem poglavju najprej prikazujemo analizo gibanja povprečnih pogodbени cen obravnavanih zemljišč iz polletnega poročila 2009, izdelano in objavljeno v mesecu septembru 2009, za obdobje od leta 2007 do 2009. V nadaljevanju predstavljamo rezultate izdelanih analiz GURS-a za povprečne pogodbene cene gozdnih, kmetijskih in stavbnih zemljišč prevzetih iz poročila za 3. četrtletje 2009. V primeru stavbnih zemljišč smo ugotovili veliko odstopanje med povprečno oglaševano in pogodbeno ceno, zato smo za stavbna zemljišča upoštevali opravljeno analizo GURS-a v polletnem poročilu 2009, kjer so v vzorec vzeli večje število podatkov in, statistično gledano, izračuni odražajo realnejše stanje. Na koncu tega poglavja smo predstavili rezultate izdelanih analiz GURS-a in naših izračunov za NSZ-1 in NSZ-2 za povprečne pogodbene cene obravnavanih zemljišč v skupni preglednici.

V analizah GURS-a so analizirana stavbna zemljišča ne glede na upravno pravni status, kar pomeni, da iz podatkov opravljenih analiz ne moremo oceniti stavbnih zemljišč glede na klasifikacijo zemljišč te diplomske naloge. Zato smo uporabili izračunane razlike med stopnjami razvoja stavbnih zemljišč pri povprečnih oglaševanih cenah. Izračunali smo povprečne pogodbene cene kvadratnega metra za NSZ-1 in NSZ-2 na podlagi razlik povprečnih vrednosti oglaševanih cen stavbnih zemljišč v odstotkih. V primeru, da bi analizirali podatke iz ETN o sklenjenih pravnih poslih, bi lahko analizirali pogodbene cene po izdelani klasifikaciji vrst zemljišč, saj bi pridobili tudi podatek o upravno pravnem statusu, kar bi omogočilo izdelavo kakovostnejše ocene vrednosti stavbnih zemljišč glede na stopnjo razvoja.

Za pravilno interpretacijo podatkov iz poročil moramo opomniti na predpostavke GURS-a pri izdelanih analizah pogodbenih cen v njihovih poročilih (velja za polletna in četrletna):

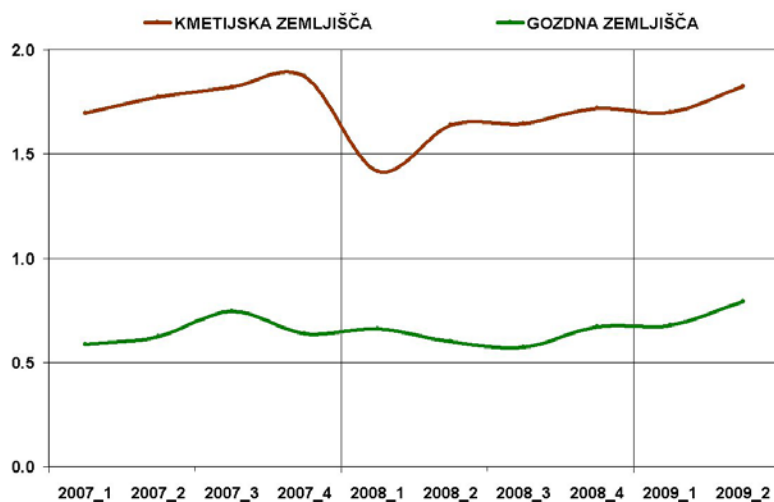
- V izračunih so upoštevani prečiščeni podatki o realiziranih pogodbenih cenah nepremičnin, ki so jih zakonsko predpisani posredovalci (DURS, notarji iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov, nepremičninske agencije, občine in upravne enote) posredovali v evidenco trga nepremičnin do 31.10.2009 (Poročilo o povprečnih cenah ... 3. četrletje 2009, 18.11.2009. Str. 2).
- »Velikost vzorca« je podatek o številu v izračunih upoštevanih (prečiščenih) podatkov oziroma o velikosti statističnega vzorca. Podatek ne pomeni števila dejansko realiziranih, niti ne števila evidentiranih kupoprodajnih poslov. Je pa z njima v korelaciji (Poročilo o povprečnih cenah ... 3. četrletje 2009, 18.11.2009. Str. 2).
- Pojasnjevalna vrednost in primerljivost povprečnih cen med obdobji je sorazmerna z velikostjo vzorca. Ocenjujemo, da imajo izračunane cene določeno statistično zanesljivost le za tista območja, kjer je velikost vzorca vsaj 20 transakcij na kvartal (Poročilo o povprečnih cenah ... 3. četrletje 2009, 18.11.2009. Str. 2).
- Pri relativno majhnem številu upoštevanih podatkov so večja statistična nihanja cen med zaporednimi obdobji zelo pogosta. Pretežno so posledica sprememb v strukturi prodanih nepremičnin in ne dejanske spremembe tržnih cen (Poročilo o povprečnih cenah ... 3. četrletje 2009, 18.11.2009. Str. 2).

Gibanje povprečnih pogodbenih cen zemljišč od leta 2007 do 2009

Polletno poročilo 2009 poudarja, da je odraz splošnih gospodarskih razmer tudi kriza nepremičninskega trga, ki se kaže predvsem v nizki tržni aktivnosti in skromnem prometu z nepremičninami ter v postopnem, a vztrajnem padanju cen stanovanjskih in poslovnih nepremičnin (Polletno poročilo ... 2009, 9.11.2009. Str. 3). Glede na število evidentiranih transakcij je prav za vse vrste nepremičnin značilno, da so utpele velik padec prometa. Padanje prometa se je že takoj na začetku preteklega leta najprej začelo pri stanovanjskih in poslovnih nepremičninah, nadaljevalo se je z zemljišči za gradnjo in kmetijskimi zemljišči ter nazadnje še z gozdnimi zemljišči. Promet je na polletni ravni v letošnjem prvem polletju 2009, ko je bilo zabeleženo najnižje število evidentiranih transakcij, za vse navedene vrste nepremičnin dosegel najnižjo raven (Polletno poročilo ... 2009, 9.11.2009. Str. 5).

GOZDNA in KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

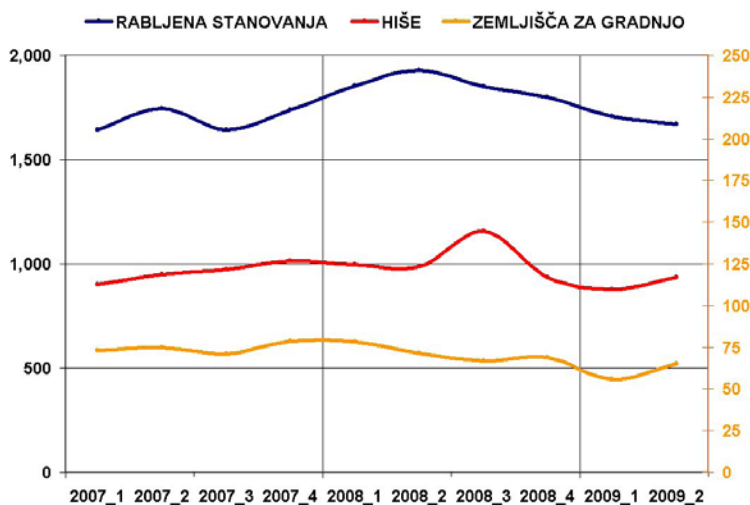
Gibanje cen kmetijskih in gozdnih zemljišč kaže bistveno drugačno sliko kot to velja za stanovanjske in poslovne nepremičnine. Ne glede na krizo, kažejo od druge polovice leta 2008 dalje trend naraščanja. Deloma ima to opraviti tudi s tem, da je zemlja absolutno omejena, da je produkcijski faktor ter da vedno obstaja tudi možnost spremembe namembnosti kmetijskih in gozdnih zemljišč v zazidljiva (Polletno poročilo ... 2009, 9.11.2009. Str. 6).



Grafikon 10: Četrtno gibanje cen (EUR/m²) kmetijskih in gozdnih zemljišč v letih 2007 - 2009 (Polletno poročilo ... 2009, 9.11.2009. Str. 6).

Na grafikonu (Grafikon 10) je opaziti, da se povprečne pogodbene cene gozdnih zemljišč gibljejo pod enim evrom za kvadratni meter, povprečne cene kmetijskih zemljišč pa se gibljejo pod dvema evroma za kvadratni meter.

STAVBNA ZEMLJIŠČA



Grafikon 11: Četrtletno gibanje cen (EUR/m²) stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo v letih 2007 - 2009 (Polletno poročilo ... 2009, 9.11.2009. Str. 6).

Na grafikonu (Grafikon 11) je prikazano gibanje povprečnih pogodbenih cen stavbnih zemljišč (zemljišča za gradnjo) po četrtletjih od leta 2007 do konca drugega četrtletja 2009. Z letom 2009 je cena za kvadratni meter stavbnega zemljišča padla, a se je do konca drugega četrtletja zopet pričela rahlo vzpenjati. V povprečju se giblje cena okoli 500 EUR za kvadratni meter zemljišča za gradnjo.

5.2.1 Pogodbene cene za gozdna zemljišča

Povprečne pogodbene cene kvadratnega metra gozdnih zemljišč po četrtletnih izračunih, od tretjega četrtletja 2008 do tretjega četrtletja 2009, se ne spreminjajo bistveno in lahko rečemo, da so v osrednjeslovenskem območju stalna. Razlika med najnižjo in najvišjo povprečno pogodbeno ceno znaša le 9 centov, pri čemer so velikosti vzorcev različni še posebno po četrtletjih leta 2009. Glede na število podatkov v vzorcu je opaziti upadanje števila prodanih gozdnih zemljišč. Na območju Slovenije ni opaznih večjih cenovnih nihanj v povprečni pogodbeni ceni kvadratnega metra gozdnega zemljišča

Preglednica 51: Prikaz rezultatov izdelanih analiz GURS-a za GZ (Poročilo o povprečnih cenah ... 3. četrletje 2009, 18.11.2009. Str. 9).

Cenovno območje	Četrletje:	2008_3	2008_4	2009_1	2009_2	2009_3
SLOVENIJA	Velikost vzorca	226	239	180	126	97
	Cena (€/m ²)	0,57	0,67	0,67	0,76	0,62
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	38	40	26	13	8
	Cena (€/m ²)	0,65	0,69	0,67	0,60	0,69

Opombe

- Upoštevane so tržne transakcije gozdnih zemljišč (Poročilo o povprečnih cenah ... 2009, 18.11.2009. Str. 9).

Za ocenitev tržne vrednosti gozdnih zemljišč bomo upoštevali povprečno pogodbeno ceno za gozdna zemljišča, iz poročila 3. četrletja 2009, ki na osrednje Slovenskem območju znaša 0,69 EUR/m².

5.2.2 Pogodbene cene za kmetijska zemljišča

Povprečne pogodbene cene kvadratnega metra kmetijskih zemljišč po četrletnih izračunih, od tretjega četrletja 2008 do tretjega četrletja 2009, se spreminjajo. Razlika med najnižjo in najvišjo povprečno pogodbeno ceno za kvadratni meter zemljišča znaša 0,9 EUR, pri čemer so velikosti vzorcev različni. Glede na število podatkov v vzorcu ni zaznati upada prodanih kmetijskih zemljišč. V primerjavi s Slovenijo so povprečne pogodbene cene kvadratnega metra kmetijskih zemljišč v posameznem četrletju v osrednje slovenskem območju znatno višje.

Preglednica 52: Prikaz rezultatov izdelanih analiz GURS-a za KZ (Poročilo o povprečnih cenah ... 3. četrletje 2009, 18.11.2009. Str. 9).

Cenovno območje	Četrletje:	2008_3	2008_4	2009_1	2009_2	2009_3
SLOVENIJA	Velikost vzorca	763	723	600	464	330
	Cena (€/m ²)	1,65	1,72	1,65	1,78	1,91
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	47	58	24	35	32
	Cena (€/m ²)	2,66	3,17	3,41	3,56	3,38

Opombe

- Upoštevane so tržne transakcije kmetijskih zemljišč (Poročilo o povprečnih cenah ... 2009, 18.11.2009. Str. 9).

Za ocenitev tržne vrednosti kmetijskih zemljišč bomo upoštevali povprečno pogodbeno ceno za kmetijska zemljišča, iz poročila 3. četrtertletja 2009, ki znaša 3,38 EUR/m² na osrednje slovenskem območju.

5.2.3 Pogodbene cene za stavbna zemljišča

V preglednici (Preglednica 53) je v tretjem četrtertletju leta 2009 povprečna pogodbeno ceno kvadratnega metra stavbnega zemljišča enormno visoka glede na prejšnje četrtertletne povprečne pogodbene cene. Razlika med povprečno pogodbeno ceno za kvadratni meter iz drugega in tretjega četrtertletja 2009 znaša 178,00 EUR. Zaradi tako velike razlike in velikosti same povprečne pogodbene cene 558 EUR, le-te ne bomo upoštevali za ocenitev vrednosti stavbnih zemljišč te diplomske naloge. Zaradi navedene anomalije pri odstopanju povprečnih pogodbene cen, bomo za vrednotenje stavbnih zemljišč upoštevali izdelano analizo GURS-a, objavljeno v polletnem poročilu 2009 (glej Preglednica 54 v nadaljevanju).

Preglednica 53: Prikaz rezultatov izdelanih analiz GURS-a za STZ (Poročilo o povprečnih cenah ... 3. četrtertletje 2009, 18.11.2009. Str. 8).

Genovno območje	Četrtertletje:	2008_3	2008_4	2009_1	2009_2	2009_3
SLOVENIJA	Velikost vzorca	576	518	312	239	230
	Cena (€/m ²)	67	69	53	63	65
LJUBLJANA	Velikost vzorca	15	17	6	9	5
	Cena (€/m ²)	266	359	189	380	558
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	Velikost vzorca	114	120	56	36	27
	Cena (€/m ²)	109	97	89	102	87

Opombe

- Upoštevane so tržne transakcije kmetijskih zemljišč (Poročilo o povprečnih cenah ... 2009, 18.11.2009. Str. 8).

Povprečna pogodbeno cena kvadratnega metra stavbnega zemljišča znaša 316,00 EUR/m², kar je bistveno manj in morda bolj realna cena, kot je cena iz četrletnega poročila (558,00 EUR/m²). Povprečna površina stavbnih zemljišč je 753 m².

Preglednica 54: Prikaz rezultatov izdelanih analiz GURS-a za STZ (Polletno poročilo ... 2009, 9.11.2009. Str. 13).

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera zem. (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	546	1045	60	31
LJUBLJANA	17	753	316	296
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	93	1067	96	75

Opombe

- Izmera zem. (m²) je povprečna transakcijska površina zemljišča (Polletno poročilo ... 2009, 9.11.2009. Str. 12).
- Upoštevane so tržne transakcije nezazidanih stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, ne glede na upravno-pravni status zemljišča (Polletno poročilo ... 2009, 9.11.2009. Str. 13).

Izračun povprečnih pogodbenih cen za NSZ-1 in NSZ-2

Povprečne pogodbene cene kvadratnega metra stavbnega zemljišča na razvojni stopnji NSZ-1 in NSZ-2 bomo izračunali na podlagi:

- povprečne pogodbene cene za STZ in
- ugotovljenih razlik v povprečnih oglaševanih cenah za stavbna zemljišča na različnih stopnjah razvoja v odstotkih.

Preglednica 55: Razlike v povprečnih oglaševanih in pogodbenih cenah kvadratnega metra stavbnega zemljišča glede na stopnjo razvoja v indeksnih točkah.

Stopnja razvoja zemljišča	Cena za kvadratni meter		Indeksne točke	
	Povprečna oglaševana cena	Povprečna pogodbeno cena	Povprečna oglaševana cena	Povprečna pogodbeno cena
	[EUR/m ²]	[EUR/m ²]		
STZ	360,62	316,00	100	100
NSZ-1	350,08	307,00	89	91
NSZ-2	379,93	333,00	119	117

Opombe

- Razlike pri izračunanih indeksnih točkah med povprečnimi oglaševanimi in pogodbenimi cenami so posledica izračuna povprečnih pogodbenih vrednosti za NSZ-1 in NSZ-2 s upoštevanjem izračunanih razlik pri povprečnih oglaševanih cenah v odstotkih ter zaokroževanja pri izračunih.

Povprečna pogodbeno cena za STZ znaša 316,00 EUR/m². To ceno smo zmanjšali za 2,92 % in dobili povprečno pogodbeno ceno za NSZ-1, ki po izračunu znaša 307 EUR/m². Povprečno pogodbeno ceno za STZ smo povečali za 5,08 % in dobili povprečno pogodbeno ceno za NSZ-2, ki po izračunu znaša 333,00 EUR/m². S temi izračuni smo ohranili cenovne relacije v odstotkih med STZ, NSZ-1 in NSZ-2, kar dokazujejo tudi izračunane indeksne točke v preglednici 55. Tako kot pri oglaševanih cenah je tudi pri pogodbenih cenah, povprečna pogodbeno cena NSZ-1 nižja od STZ in NSZ-2 višja od STZ.

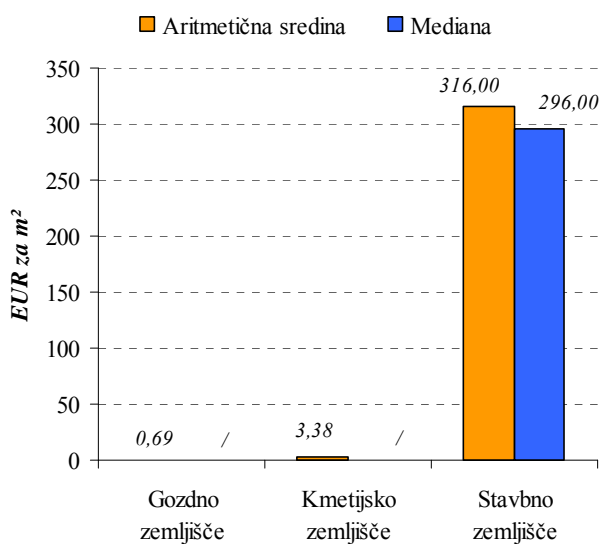
Za ocenitev tržne vrednosti stavbnih zemljišč glede na stopnje razvoja bomo upoštevali povprečne pogodbene cene iz preglednice 55.

5.2.4 Pregled pogodbenih cen zemljišč

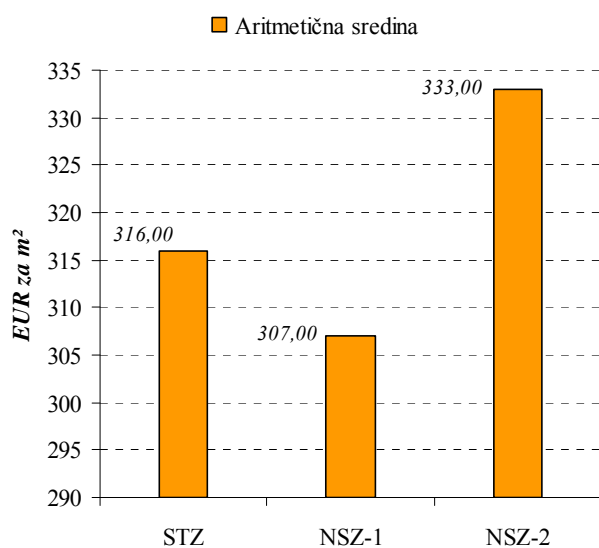
Na naslednji strani so zbrani rezultati izdelanih analiz pogodbenih cen obravnavanih zemljišč GURS-a, prevzeti iz njihovih poročil, in v diplomski nalogi izračunane povprečne pogodbene vrednosti za kvadratni meter NSZ-1 ter NSZ-2. Za preglednico sledita grafikona (Grafikon 12 in 13), ki ponazarjata v preglednici predstavljene rezultate.

Preglednica 56: Pregled pogodbenih cen zemljišč.

Oznaka	Vrsta zemljišča	Enota	Aritmetična sredina	Mediana
GZ	Gozdno zemljišče			
	<i>število podatkov</i>	8		
	<i>površina</i>	[m ²]	/	/
	<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	0,69	/
KZ	Kmetijsko zemljišče			
	<i>število podatkov</i>	32		
	<i>površina</i>	[m ²]	/	/
	<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	3,38	/
STZ	Stavbno zemljišče			
	STZ			
	<i>število podatkov</i>	17		
	<i>površina</i>	[m ²]	753	/
	<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	316,00	296,00
NSZ-1	nezazidano 1			
	<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	307,00	
NSZ-2	nezazidano 2			
	<i>cena za m²</i>	[EUR/m ²]	333,00	



Grafikon 12: Ponazoritev pogodbenih cen za gozdna, kmetijska in stavbna zemljišča.



Grafikon 13: Ponazoritev povprečnih pogodbenih cen za stavbna zemljišča na različni stopnji razvoja.

Najnižjo povprečno pogodbeno ceno za kvadratni meter imajo gozdna zemljišča, 0,69 EUR/m², nekoliko višjo ceno, 3,38 EUR/m², imajo kmetijska zemljišča, najvišje cene zemljišč pa dosegajo stavbna zemljišča s povprečno ceno za kvadratni meter 316,00 EUR/m².

Izračunana povprečna pogodbeno cena kvadratnega metra NSZ-1 znaša 307,00 EUR/m², kar je za 26,00 EUR/m² nižja od pogodbene povprečne cene za NSZ-2. V odstotkih to pomeni, da je cena NSZ-2 višja od NSZ-1 za 7,86 %. Povprečna oglaševana cena kvadratnega metra NSZ-2 znaša 333,00 EUR/m², povprečna cena STZ pa znaša 316,00 EUR/m².

5.3 Primerjava med povprečnimi oglaševanimi in pogodbenimi cenami obravnavanih zemljišč

Ob primerjavi povprečnih oglaševanih in pogodbenih cen gozdnih, kmetijskih in stavbnih zemljišč na različni stopnji razvoja, se moramo zavedati določenih omejitev ter predpostavk, in sicer:

1. Ugotovili smo pomanjkanje števila razpoložljivih podatkov o posamičnih prodajah obravnavanih zemljišč v ETN, zaradi česar smo v skrajni sili uporabili podatke o pogodbenih cenah izdelanih analiz GURS-a.
2. Poudariti moramo, da je možno izdelati kakovostnejše primerjave med oglaševanimi in pogodbenimi cenami, kot smo jo naredili v diplomski nalogi, le na podlagi podatkov o sklenjenih pravnih poslih za posamezno skupino istovrstnih zemljišč evidentiranih v ETN. S podatki o sklenjenih pravnih poslih bi lahko naredili tudi boljšo oceno tržnih vrednosti obravnavanih zemljišč.
3. Iz vidika datumske opredelitve se cene obravnavanih zemljišč ne morejo povsem primerjati med seboj, vendar zaradi razpoložljivih podatkov drugače nismo mogli izdelati primerjave. Podatki o oglaševanih cenah obravnavanih zemljišč se nanašajo na mesec oktober in november 2009, medtem ko se datumsko analize GURS-a pogodbenih cen gozdnih in kmetijskih zemljišč nanašajo na podatke vzete v izračune do 31.10.2009, podatki stavbnih zemljišč pa na analize GURS-a prvega polletja 2009, kjer ni opredeljenega datuma, do katerega so vzeti podatki v izračune.
4. Lokacijsko gledano je območje primerjave praviloma enako za obravnavana zemljišča, le pri stavbnih zemljiščih smo za potrebe analize oglaševanih cen zemljišč razširili območje iskanja podatkov zunaj cenovnega območja Ljubljane, kar naj ne bi imelo večjega vpliva pri primerjavi med ocenjenimi vrednostmi zemljišč, saj so podatki oglaševanih cen povsem v bližini obravnavanega območja. Podatki za gozdne in kmetijske oglaševane ter pogodbene cene so vsi znotraj cenovnega območja osrednje Slovenije. Analize nepremičnin GURS-a so izdelane za večja vnaprej določena posamezna cenovna območja in pri posamičnem vrednotenju lahko služijo le kot groba usmeritev analizi za tržno ocenitev vrednosti nepremičnin.
5. Zavedati se moramo tudi, da analize pogodbenih cen GURS-a niso narejene na podlagi stopenj razvoja stavbnih zemljišč (v analizah zazidljivih zemljišč upoštevajo vsa zemljišča za gradnjo ne glede na upravno pravni status zemljišča), kot smo to naredili za oglaševane

cene, temveč smo morali na podlagi izračunanih razlik pri oglaševanih cenah izračunati pogodbene cene.

6. Statistično gledano je število podatkov v analizah razmeroma dovolj veliko. Z večanjem števila podatkov pa se vrednosti praviloma spreminjajo. Statistično lahko primerjamo med seboj le podatke povprečnih oglaševanih in pogodbenih cenah obravnavanih zemljišč. Razlog je predvsem v manjkajočih podatkih mediane v četrtletnih poročilih GURS-a. Poleg manjkajočih podatkov mediane za ceno kvadratnega metra posameznega zemljišča v četrtletnih poročilih tudi ni podatkov o povprečnih površinah analiziranih zemljišč. V danih razmerah bomo zato na število podatkov v posamezni analizi smatrali iz drugega vidika. Bistveno odstopanje od števila podatkov je le pri analizah cen za gozdna zemljišča.

7. Pri iskanju podatkov o oglaševanih zemljiščih smo opazili predvsem pomanjkanje možnosti podrobnejšega iskanja zemljišč po vrstah rabe katastrske klasifikacije oziroma glede na stopnjo razvoja zemljišča. V istem »košu« so vsa zemljišča ne glede na stopnjo razvoja zemljišča in ne glede ali gre za kmetijska ali gozdna zemljišča. O pravilnosti in realnem podajanju podatkov o oglaševani nepremičnini se iskalci oglasov ne moremo zanašati. Še posebej so oglaševalci spretni pri zavajanju z »zazidljivo zemljišče« in »komunalno urejeno zemljišče« v nadaljevanju oglasa pa ugotovimo, da »zazidljivo zemljišče« ni zazidljivo ter da »komunalno urejeno zemljišče« po oglaševalskih terminih pomeni komunalna infrastruktura ob parceli. V oglasih smo ugotovili predvsem neskladje uporabljenih terminov in zavajanje potencialnih kupcev z velikokrat nepopolnimi ali celo nepravilnimi podatki. V Zakonu o nepremičninskem posredovanju (ZNPposr) (UL RS št. 42/2003) je sicer določeno, kateri podatki morajo biti navedeni v oglasih, toda to je preveč splošno. Na našem trgu nepremičnin tudi zaradi nenatančne zakonodaje ni urejenosti in enotnosti pri oglaševanju nepremičnin. Obstoječo zakonodajo pa se velikokrat prikroji po željah in potrebah ponudnikov oglasov nepremičnin in se je ne upošteva dosledno.

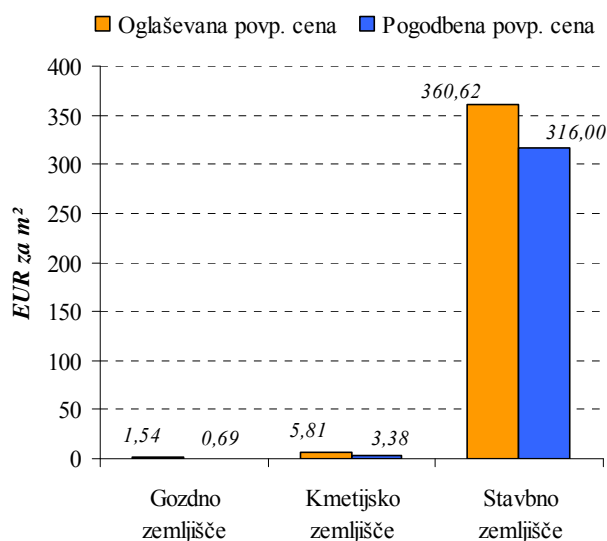
Praviloma je oglaševana cena zemljišča vedno višja od pogodbene cene. To potrjujejo tudi rezultati izdelanih analiz cen zemljišč oglaševanih in pogodbenih cen, predstavljeni v preglednici na naslednji strani (Preglednica 57). Za preglednico sledita grafikona (Grafikon 14 in 15), ki ponazarjata v preglednici predstavljene rezultate.

Preglednica 57: Primerjava med oglaševanimi in pogodbenimi cenami obravnavanih zemljišč.

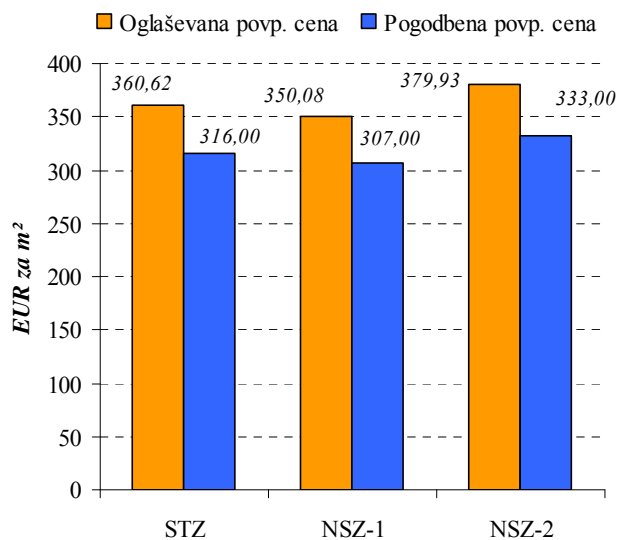
Oznaka	Vrsta zemljišča	Št.	Cena za m ² zemljišča		Povprečna površina zemljišč [m ²]	Razlika v povprečni ceni za m ² zemljišča [EUR/m ²]	Razlika v % [%]
			Aritmetična sredina [EUR/m ²]	Mediana [EUR/m ²]			
GZ	Gozdno zemljišče						
	<i>oglas</i>	7	1,54	0,85	10.988	0,85	55,3
	<i>pogodba</i>	8	0,69	/	/		
KZ	Kmetijsko zemljišče						
	<i>oglas</i>	15	5,81	5,00	2.576	2,43	41,8
	<i>pogodba</i>	32	3,38	/	/		
STZ	Stavbno zemljišče						
	STZ						
	<i>oglas</i>	17	360,62	346,58	1.071	44,62	12,4
	<i>pogodba</i>	17	316,00	296,00	753		
NSZ-1	nezazidano 1						
	<i>oglas</i>	11	350,08	312,00	1.218	43,08	12,3
	<i>pogodba</i>	/	307,00	/	/		
NSZ-2	nezazidano 2						
	<i>oglas</i>	6	379,93	374,87	801	46,93	12,4
	<i>pogodba</i>	/	333,00	/	/		

Opombe

- Št. je število podatkov v obravnavanih analizah oglaševanih ali pogodbenih cen zemljišč.
- Oglas pomeni, da so podatki prevzeti iz izdelane analize oglaševanih cen zemljišč.
- Pogodba pomeni, da so podatki prevzeti iz poročil GURS-a.
- Razlika v % je delež razlike glede na oglaševano ceno.



Grafikon 14: Primerjava med povprečnimi oglaševanimi in pogodbenimi cenami za gozdna, kmetijska in stavbna zemljišča.



Grafikon 15: Primerjava med povprečnimi oglaševanimi in pogodbenimi cenami za stavbna zemljišča na različni stopnji razvoja.

Gozdna zemljišča se v povprečju oglašuje po ceni 1,54 EUR/m², povprečna pogodbeni cena znaša 0,69 EUR/m². Pogodbena cena gozdnega zemljišča je nižja od oglaševane za kar 55,3 %. Razlog v tako visoki oglaševani ceni gozdnega zemljišča je lahko tudi, poleg lege prodajanih zemljišč v osrednji Sloveniji, v poizkušanju prodajalcev prodati zemljišče po čim

višji ceni za kvadratni meter zaradi njihovih predvidevanj po možni spremembi namembnosti zemljišča v zazidljivo, vendar z neopredeljenim datumom možne spremembe.

Kmetijska zemljišča se v povprečju oglašuje po ceni 5,81 EUR/m², povprečna pogodbeno vrednost znaša 3,38 EUR/m². Pogodbeno cena kmetijskega zemljišča je nižja od oglaševane za okoli 42 %. Razlog v tako visoki oglaševani ceni kmetijskega zemljišča je verjetno podoben kot pri gozdnih zemljiščih.

Najnižjo odstotno razliko med povprečno oglaševano in pogodbeno ceno imajo stavbna zemljišča, in sicer zgolj nekaj več kot 12 % za kvadratni meter.

6 OCENJENE TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ OBRAVNAVANIH OBMOČIJ JŽI

Ocenjene tržne vrednosti zemljišč smo izdelali na ravni predinvesticijske študije kot možno podporo pri odločanju za izbor primernejše idejne variante poteka II. tira.

S povprečnimi oglaševanimi in pogodbenimi cenami kvadratnega metra obravnavanih zemljišč smo ocenili zemljišča obravnavanih območij JŽI z namenom prikaza razlik v višini ocenjenih vrednosti in ocenili tržno vrednost zemljišč posameznega območja JŽI.

Na območju V1 in V4 smo ocenili vrednosti za:

- gozdna zemljišča (GZ),
- kmetijska zemljišča (KZ) in
- stavbna zemljišča (STZ).

Na območju odsekov V1 in V4 smo ocenili vrednosti za:

- kmetijska zemljišča in
- stavbna zemljišča na različni stopnji razvoja oziroma:
 - nezazidana 1 (NSZ-1) ter
 - nezazidana 2 (NSZ-2).

Koliko bi bila dejanska vrednost predvidenih površin zemljišč za odkup, je nemogoče predvideti. Na odkupno ceno zemljišča vpliva veliko faktorjev, npr. inflacija, razmere v gospodarstvu, denarni gospodarski tokovi, splošne socialno-ekonomske razmere v državi, potrebe investitorja, kreditne sposobnosti investitorja, obnašanje lastnikov zemljišč. V splošnem v razmerah na trgu ti vplivi niso zanemarljivi, zato jih omenjamo, niso pa predmet izdelave te diplomske naloge.

V izračun vrednosti zemljišč smo vzeli površine zemljišč zaokrožene na celi kvadratni meter, povprečne cene pa zaokrožene na dve decimalni mesti oziroma v primeru pogodbenih cen stavbnih zemljišč na eno decimalno mesto. Ocenjene vrednosti smo zaokrožili na dve decimalni mesti.

6.1 Ocenjene vrednosti zemljišč območij V1 in V4

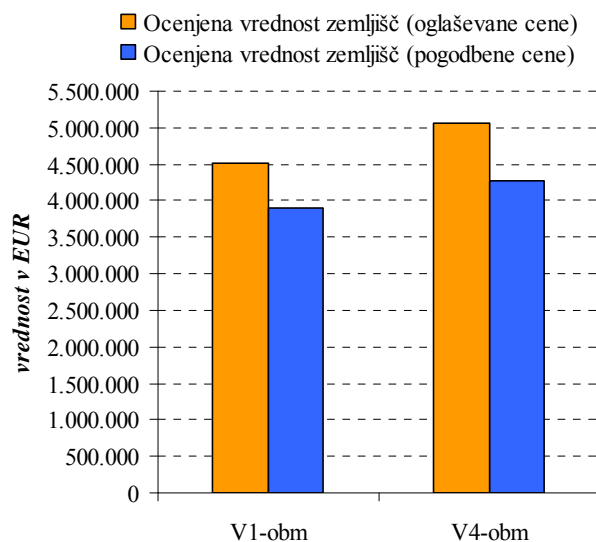
Ocenjena vrednost obravnavanih zemljišč znotraj območja V1 znaša, glede na povprečne oglaševane cene posamezne vrste zemljišč, približno 4,5 milijona evrov, kjer je predvideno za odkup 4,6 ha površin zemljišč. Po povprečnih pogodbenih cenah znaša ocenjena vrednost zemljišč nekaj manj kot 4 milijone evrov. Razlika med ocenjenima vrednostima znaša nekaj več kot 0,6 milijona evrov, kar ni zanemarljiva vrednost.

Ocenjena vrednost obravnavanih zemljišč znotraj območja V4 znaša, glede na povprečne oglaševane cene posamezne vrste zemljišč, približno 5 milijonov evrov, kjer je predvideno za odkup 11,6 ha površin zemljišč. Po povprečnih pogodbenih cenah znaša ocenjena vrednost zemljišč nekaj več kot 4,2 milijona evrov. Razlika med ocenjenima vrednostima znaša nekaj manj kot 0,8 milijona evrov, kar tudi ni zanemarljiva vrednost.

Preglednica 58: Ocenjene vrednosti zemljišč območij V1 in V4.

Območje	Oznaka	Površina ODKUPA	Povprečna oglaševana cena za m ² zemljišča	Povprečna pogodbeni cena za m ² zemljišča	Ocenjena vrednost na podlagi povprečne oglaševane cene za m ² zemljišča	Ocenjena vrednost na podlagi povprečne pogodbene cene za m ² zemljišča	Razlika
		[m ²]	[EUR/m ²]	[EUR/m ²]	[EUR]	[EUR]	[EUR]
V1-obm	GZ	/	/	/	/	/	/
	KZ	34.155	5,81	3,38	198.440,55	115.443,90	82.996,65
	STZ	11.997	360,62	316,00	4.326.358,14	3.791.052,00	535.306,14
	<i>skupaj</i>	46.152			4.524.798,69	3.906.495,90	618.302,79
V4-obm	GZ	20.923	1,54	0,69	32.221,42	14.436,87	17.784,55
	KZ	83.107	5,81	3,38	482.851,67	280.901,66	201.950,01
	STZ	12.615	360,62	316,00	4.549.221,30	3.986.340,00	562.881,30
	<i>skupaj</i>	116.645			5.064.294,39	4.281.678,53	782.615,86

Razlika pri predvidenem odkupu površin med območjema je 70,5 arov, v vrednosti pri oglaševanih cenah znaša ta razlika 0,54 milijona evrov, razlika pri pogodbenih cenah pa 0,38 milijona evrov. Razliko v vrednosti ocenjenih zemljišč lahko vidimo predstavljeno tudi v grafikonu na naslednji strani (Grafikon 16).



Grafikon 16: Ponazoritev ocenjenih vrednosti zemljišč območij V1 in V4.

Glede na predstavljene rezultate ocenjenih vrednosti zemljišč znaša na dan 30.11.2009 **ocenjena tržna vrednost zemljišč** predvidenih za odkup znotraj:

- območja V1 **3.906.495,90** evrov,
- območja V4 **4.281.678,53** evrov.

6.2 Ocenjene vrednosti zemljišč območij odsekov V1 in V4

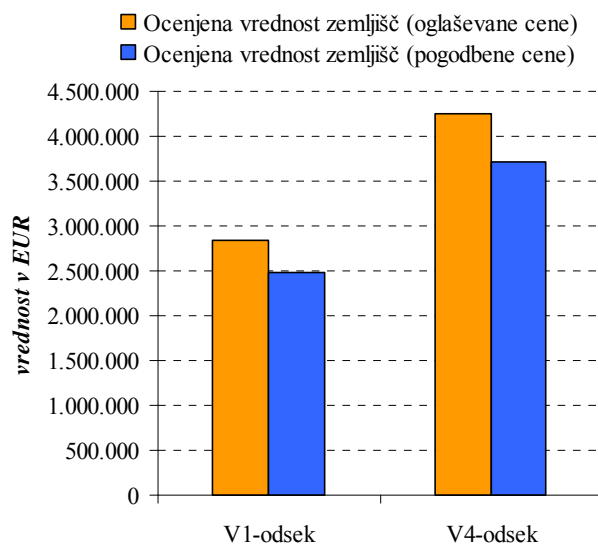
Ocenjena vrednost obravnavanih zemljišč znotraj in zunaj območja odseka V1 znaša, glede na povprečne oglaševane cene posamezne vrste zemljišč, približno 2,8 milijona evrov, kjer je predvideno za odkup 1,1 ha površin zemljišč. Po povprečnih pogodbenih cenah znaša ocenjena vrednost zemljišč nekaj manj kot 2,5 milijona evrov. Razlika med ocenjenima vrednostima znaša nekaj več kot 0,3 milijona evrov, kar ni zanemarljiva vrednost.

Ocenjena vrednost obravnavanih zemljišč znotraj in zunaj območja odseka V4 znaša, glede na povprečne oglaševane cene posamezne vrste zemljišč, približno 4,2 milijona evrov, kjer je predvideno za odkup 2,2 ha površin zemljišč. Po povprečnih pogodbenih cenah znaša ocenjena vrednost zemljišč nekaj več kot 3,7 milijona evrov. Razlika med ocenjenima vrednostima znaša nekaj več kot 0,5 milijona evrov, kar tudi ni zanemarljiva vrednost.

Preglednica 59: Ocenjene vrednosti zemljišč območij odsekov V1 in V4.

Območje	Oznaka	Površina ODKUPA	Povprečna oglaševana cena za m ² zemljišča	Povprečna pogodbena cena za m ² zemljišča	Ocenjena vrednost na podlagi povprečne oglaševane cene za m ² zemljišča	Ocenjena vrednost na podlagi povprečne pogodbene cene za m ² zemljišča	Razlika
		[m ²]	[EUR/m ²]	[EUR/m ²]	[EUR]	[EUR]	[EUR]
V1-odsek	GZ	/	/	/	/	/	/
	KZ	3.021	5,81	3,38	17.552,01	10.210,98	7.341,03
	STZ						
	NSZ-1	6.897	350,08	307,00	2.414.501,76	2.117.379,00	297.122,76
	NSZ-2	1.089	379,93	333,00	413.743,77	362.637,00	51.106,77
	<i>skupaj</i>	11.007			2.845.797,54	2.490.226,98	355.570,56
V4-odsek	GZ	/	/	/	/	/	/
	KZ	10.335	5,81	3,38	60.046,35	34.932,30	25.114,05
	STZ						
	NSZ-1	11.989	350,08	307,00	4.197.109,12	3.680.623,00	516.486,12
	NSZ-2	/	/	/	/	/	/
	<i>skupaj</i>	22.324			4.257.155,47	3.715.555,30	541.600,17

Na podlagi izdelanih analiz površin in cen zemljišč znaša razlika pri predvidenem odkupu površin med območjema odsekov 11,3 ara, v vrednosti pri oglaševanih cenah znaša razlika 1,4 milijona evrov, razlika pri pogodbениh cenah pa 0,54 milijona evrov. Razliko v vrednosti ocenjenih zemljišč lahko vidimo predstavljeno tudi v grafikonu na naslednji strani (Grafikon 17).



Grafikon 17: Ponazoritev ocenjenih vrednosti zemljišč območji odsekov V1 in V4.

Glede na predstavljene rezultate analiz znaša na dan 30.11.2009 **ocenjena tržna vrednost zemljišč** predvidenih za odkup znotraj ter zunaj:

- območja odseka V1 **2.489.137,98** evrov,
- območja odseka V4 **3.715.555,30** evrov.

6.3 Primerjava med ocenjenimi tržnimi vrednostmi zemljišč obravnavanih območij JŽI in izračun vrednosti na kilometer železniške proge

Z namenom ugotovitve najugodnejše variante, izmed obravnavanih V1 in V4, II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice, smo v preglednici (Preglednica 60) izračunali ocenjene tržne vrednosti zemljišč predvidenih za odkup na kilometer železniške proge ter izračunali povprečno ocenjeno tržno vrednost na kvadratni meter zemljišča.

Preglednica 60: Primerjava med ocenjenimi tržnimi vrednostimi zemljišč obravnavanih območij JŽI na dan 30.11.2009.

Območje	Dolžina območja	Površina odkupa zemljišč	Ocenjena tržna vrednost zemljišč	Ocenjena tržna vrednost zemljišč na kilometer proge	Razlika na kilometer proge	Povprečna ocenjena tržna vrednost m ² zemljišč
	[km]	[m ²]	[EUR]	[EUR/km]	[EUR/km]	[EUR/m ²]
V1-obm	4,484	46.152	3.906.495,90	871.207,83	1.617.930,15	84,64
V1-odsek	1	11.007	2.489.137,98	2.489.137,98		226,14
V4-obm	4,457	116.645	4.281.678,53	960.663,79	2.754.891,51	36,71
V4-odsek	1	22.324	3.715.555,30	3.715.555,30		166,44

Opombe

- Povprečna ocenjena tržna vrednost kvadratnega metra zemljišča je izračunana kot ocenjena tržna vrednost zemljišča deljeno s površino odkupa zemljišč.

Preračunano na kilometer proge znaša ocenjena tržna vrednost zemljišč območja V1 nekaj več kot 0,8 milijona evrov, ocenjena tržna vrednost zemljišč območja odseka V1 pa nekaj manj kot 2,5 milijona evrov. Razlika med ocenjenima vrednostima zemljišč na kilometer proge znaša kar 1,6 milijona evrov. Povprečna ocenjena tržna vrednost kvadratnega metra zemljišč za območje V1 znaša 84,64 EUR/m², za območje odseka V1 znaša 226,14 EUR/m².

Preračunano na kilometer proge znaša ocenjena tržna vrednost zemljišč območja V4 nekaj več kot 0,9 milijona evrov, ocenjena tržna vrednost zemljišč območja odseka V4 pa nekaj več kot 3,7 milijona evrov. Razlika med ocenjenima vrednostima zemljišč na kilometer proge znaša kar 2,7 milijona evrov. Povprečna ocenjena tržna vrednost kvadratnega metra zemljišč za območje V1 znaša le 36,71 EUR/m², za območje odseka V1 znaša 166,44 EUR/m².

Pri preračunih na kilometer proge moramo upoštevati, da so v površini in nadalje ocenjeni vrednosti zemljišč zajete v območjih V1 in V4 le površine zemljišč znotraj območij, medtem ko so v območjih odseka V1 in V4 zajete v skupni površini zemljišč tudi površine predvidenega odkupa zunaj območij odsekov. Zavedati se moramo tudi, da struktura površin v območjih V1 in V4 ne more biti enaka kot v območjih odsekov, saj se struktura zemljišč znotraj posameznega kilometra območja spreminja in ni konstantna. Poudariti moramo, da v

območjih JŽI ni zajetih razširitev območij za potrebe železniške proge npr. za postajališča, zahtevne gradbene objekte, skladišča. Glede na predstavljena dejstva, ne moremo in ne smemo posploševati ocenjenih vrednosti enega kilometra na daljše dolžine obravnavanih variant, saj bi s tem naredili preveliko napako v tako ocenjenih vrednostih potrebnih zemljišč za gradnjo proge.

Glede na predstavljene razlike ocenjenih tržnih vrednosti zemljišč na kilometer proge lahko sklepamo, da je ocenjevanje zemljišč na podlagi analize površin namenske rabe prostora, kot je bila izdelana za območje V1 in V4, premalo natančno za izdelavo dovolj kakovostne ocene vrednosti zemljišč. V prid temu govorijo tudi povprečne ocenjene tržne vrednosti za kvadratni meter zemljišč, saj so za območje V1 in V4 znatno nižje kot za območja odseka V1 in V4. Površine zemljišč območja odseka V1 in V4 smo podrobneje analizirali še na podlagi podatkov zemljiškega katastra, zato so ocenjene tržne vrednosti potrebnih zemljišč bolj kakovostne.

Glede na ocenjene tržne vrednosti zemljišč območja V1, V4 in območja odseka V1, V4 je najugodnejša varianta za predvideno gradnjo II. tira železniške proge varianta V1, kjer je potrebno odkupiti oziroma dokupiti manj površin. Glede na povprečne ocenjene tržne vrednosti kvadratnega metra zemljišč pa je najugodnejša varianta V4, saj so tu nižje vrednosti cen kot pri varianti V1.

Boljša varianta trase železniške proge za gradnjo II. tira je varianta V1, saj je ocenjena tržna vrednost potrebnih zemljišč, tako območja V1 kot območja odseka V1, najnižja in odkupiti je potrebno najmanj površin zemljišč.

7 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Slovensko železniško omrežje je potrebno posodobiti za višje prevozne hitrosti in s tem skrajšati čas potovanja blaga ter potnikov. V eno izmed možnih novogradenj oziroma posodobitev omrežja spada tudi v diplomski nalogi obravnavan odsek železniške proge Ljubljana-Jesenice. Ta proga je del X. vseevropskega koridorja železniškega transportnega omrežja, ki povezuje severni in južni del Evrope. Ravno ta odsek železniške proge predstavlja na tej relaciji ozko grlo z njeno elektrificirano enotirno progo. Na tem odseku sta bili v preteklosti izdelani dve idejni varianti, in sicer varianta V1 in V4 za II. tir, ki sta obravnavani v tej diplomski nalogi.

Odločitev o novogradnji ali dograditvi javne železniške infrastrukture je potrebno popolnoma raziskati in utemeljiti. Od idejnih zasnov do pričetka gradnje poteka dolgotrajen in kompleksen proces. Tu skupaj sodelujejo strokovnjaki iz različnih področij. V procesu pripravljanja projektov je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo, pravilnike in tudi priporočila ter usmeritve Evropske unije. Pri izdelavi celotnega projekta gradnje je eden izmed pomembnih členov oziroma korakov tudi pridobivanje in ocenjevanje potrebnih nepremičnin - zemljišč za gradnjo. V demokratični družbi se pridobiva lastninsko pravico nad nepremičninami najprej na podlagi pravnega posla - kupoprodajne pogodbe ali menjalne pogodbe, kot zadnja možnost pa pride v poštev tudi razlastitev.

V diplomski nalogi smo oblikovali metodologijo za vrednotenje zemljišč na ravni predinvesticijske študije, ki lahko služi tudi kot podlaga oziroma pomoč pri odločitvi o izbiri posamezne variante trase za gradnjo javne železniške infrastrukture v času izdelav idejnih projektov. Za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišč v zasebni lasti smo izbrali metodo neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin.

Za namen izdelave diplomske naloge smo na začetku:

- postavili trditev, da so obstoječi podatki o nepremičninah zadostni tako po številu kot tudi po kakovosti za oblikovanje ustrezne metodologije,
- predpostavili, da je boljša idejna varianta trase železniške proge tista, pri kateri je skupna ocenjena tržna vrednost zemljišč nižja.

Tržno vrednost zemljišč smo ocenjevali na podlagi:

- analize površin zemljišč na obravnavanih območjih JŽI, klasificiranih po klasifikaciji vrst zemljišč te diplomske naloge, in
- analize cen zemljišč, tako za oglaševane kot pogodbene cene primerljivih zemljišč, kjer smo za tržno vrednost uporabili povprečne pogodbene cene obravnavanih zemljišč.

Obravnavana območja JŽI smo določili na podlagi pridobljenih podatkov o idejnih variantah poteka II. tira železniške proge Ljubljana-Jesenice znotraj območja MOL. Določili smo za:

- varianto V1
 - območje V1 in
 - območje odseka V1,
- varianto V4
 - območje V4 in
 - območje odseka V4.

V diplomski nalogi smo na podlagi pregleda obstoječih klasifikacij nepremičnin, in sicer klasifikacije površin namenske rabe prostora, katastrske klasifikacije vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru in klasifikacije nepremičnin evidence trga nepremičnin, ter opredeljenih stopenj razvoja zemljišč, določili klasifikacijo vrst zemljišč te diplomske naloge.

Za potrebe naloge smo ocenjevali naslednje vrste zemljišč:

- gozdna zemljišča (GZ),
- kmetijska zemljišča (KZ) in
- stavbna zemljišča (STZ) oziroma glede na stopnje razvoja zemljišča nezazidana 1 (NSZ-1) in nezazidana 2 (NSZ-2).

Na obravnavanih območjih JŽI smo izdelali:

- analizo površin namenske rabe prostora, znotraj območij V1 in V4 ter znotraj območij odseka V1 in V4,
- analizo površin parcel po podatkih zemljiškega katastra, znotraj območij odsekov V1 in V4 ter določili predloge odkupov površin parcel zunaj območij odsekov na podlagi izbranega cenusa 200 m² za potrebe izdelave diplomske naloge.

Pri analizah površin namenske rabe prostora smo z namenom izdelave kakovostnejše analize znotraj območja V1 in območja odseka V1, kjer že poteka obstoječa elektrificirana enotirna železniška proga Ljubljana-Jesenice, zmanjšali površine namenskih rab prostora za delež površin območja obstoječe proge.

Analizo površin parcel po podatkih zemljiškega katastra za območji odsekov V1 in V4 smo izdelali znotraj katastrskih občin Vižmarje (1753) in Šentvid nad Ljubljano (1754). S pomočjo prekrivanja DKN-ja in digitalnega ortofota smo preverili in popravili napačne podatke DKN-ja o vrsti rabe za stanovanjske stavbe in druge objekte obravnavanim parcelam znotraj območij odsekov. Napako o vrsti rabe smo ugotovili in popravili le na eni parceli.

Pri določanju predloga o odkupu ostankov površin parcel zunaj območij odsekov V1 in V4 smo morali upoštevati tudi lastniško strukturo obravnavanih in sosednjih parcel. Predpostavljali smo, da se ostanek površine, manjši ali enak cenzusu (200 m^2) odkupi, a le v primeru, ko parcela ni lastniško povezana s sosednjo in tako ostanka površine ne moremo pripojiti sosednji parceli. V pridobljenih podatkih zemljiškega katastra zaradi varovanja osebnih podatkov nismo pridobili podatkov o lastnikih, zato smo jih pridobili preko javnega vpogleda v podatke o nepremičninah na spletnem portalu prostor.

Pri analizi cen zemljišč za pogodbene cene smo morali, zaradi nezadostnega števila podatkov o sklenjenih pravnih poslih v evidenci trga nepremičnin za obravnavana zemljišča, kot izhod v sili, uporabiti rezultate analiz GURS-a iz poročil o trgu nepremičnin za 2009, polletno poročilo 2009 in poročilo za 3 četrtletje 2009. V poročilih so izdelane analize cen za stavbna zemljišča ne glede na stopnjo razvoja zemljišča. Za ocenitev tržne vrednosti zemljišč bi potrebovali tudi podatke o povprečnih cenah stavbnih zemljišč na različni stopnji razvoja, zato smo pri analizah cen zemljišč izračunali razlike med stopnjami razvoja stavbnih zemljišč pri oglaševanih cenah in te razlike upoštevali pri izračunih za pogodbene cene.

Ocenjene tržne vrednosti zemljišč predvidenih za odkup na obravnavanih variantah V1 in V4 znašajo na dan 30. november 2009:

Preglednica 61: Ocenjene tržne vrednosti zemljišč obravnavanih območij JŽI na dan 30.11.2009.

Območje	Oznaka	Površina ODKUPA	Povprečna pogodbena cena za m ² zemljišča	Ocenjena vrednost na podlagi povprečne pogodbene cena za m ² zemljišča
		[m ²]	[EUR/m ²]	[EUR]
V1-obm	GZ	/	/	/
	KZ	34.155	3,38	115.443,90
	STZ	11.997	316,00	3.791.052,00
	<i>skupaj</i>	46.152		3.906.495,90
V1-odsek	GZ	/	/	/
	KZ	3.021	3,38	10.210,98
	STZ			
	NSZ-1	6.897	307,00	2.117.379,00
	NSZ-2	1.089	333,00	362.637,00
	<i>skupaj</i>	11.007		2.490.226,98
V4-obm	GZ	20.923	0,69	14.436,87
	KZ	83.107	3,38	280.901,66
	STZ	12.615	316,00	3.986.340,00
	<i>skupaj</i>	116.645		4.281.678,53
V4-odsek	GZ	/	/	/
	KZ	10.335	3,38	34.932,30
	STZ			
	NSZ-1	11.989	307,00	3.680.623,00
	NSZ-2	/	/	/
	<i>skupaj</i>	22.324		3.715.555,30

Pri ocenjenih tržnih vrednostih zemljišč obravnavanih območij JŽI moramo poudariti nekatera dejstva in ugotovitve:

- v območjih V1 in V4 so zajete površine zemljišč le znotraj območij, medtem ko so v območjih odseka V1 in V4 zajete v skupni površini zemljišč tudi površine predvidenega odkupa zunaj območij odsekov,

- struktura površin v območjih V1 in V4 ne more biti enaka kot v območjih odsekov, saj se struktura zemljišč znotraj posameznega kilometra območja spreminja in ni konstantna, zato ne moremo ocenjene tržne vrednosti območij odsekov aplicirati na večja oziroma daljša območja,
- v območjih JŽI ni zajetih razširitev območij za potrebe železniške proge (npr. za postajališča, zahtevne gradbene objekte, skladišča),
- ocenjevanje zemljišč le na podlagi analize površin namenske rabe prostora, kot je bila izdelana za območji V1 in V4, je premalo natančno za izdelavo dovolj kakovostne ocene tržne vrednosti zemljišč,
- površine zemljišč območja odseka V1 in V4 smo podrobneje analizirali še na podlagi podatkov zemljiškega katastra, zato so ocenjene tržne vrednosti potrebnih zemljišč bolj kakovostne.

Za potrebe te diplomske naloge nismo mogli neposredno pridobiti vseh zelenih podatkov, zato ne moremo potrditi prve predpostavke. Pri tem pa moramo poudariti, da bi:

- bili pri izdelavi naloge v veliko pomoč podatki o lastnikih v zemljiškem katastru, ki jih zaradi varovanja osebnih podatkov nismo pridobili;
- kakovost ocenitve tržne vrednosti zemljišč lahko izboljšali predvsem, če bi razpolagali s pogodbenimi cenami iz posameznih opravljenih pravnih poslov na različnih stopnjah razvoja zemljišča.

Ob predpostavki, da je boljša idejna varianta trase železniške proge za namen te diplomske naloge tista, pri kateri je skupna ocenjena tržna vrednost zemljišč nižja, ugotavljamo, da je boljša idejna varianta V1, ki poteka ob obstoječi železniški progi Ljubljana-Jesenice. V tem primeru je potrebno odkupiti oziroma dokupiti manj površin zemljišč za gradnjo, kar je tudi ceneje.

Poudariti moramo, da bo dejanska vrednost odkupljenih nepremičnin znana, ko se bo dejansko odkupilo potrebne površine zemljišč za gradnjo drugega tira. Do takrat pa se lahko le pavšalno ocenjuje njihova vrednost. Dejanske površine predvidenih odkupov bodo znane, ko bo sprejet državni prostorski načrt za II. tir železniške proge.

VIRI

Bogić, M. 1989. Pregled razvoja železniškega omrežja na širšem gravitacijskem območju Slovenije in Istre. TIRI IN ČAS. Ljubljana. Železniško gospodarstvo Ljubljana, Odsek za muzejsko dejavnost: 33 str.

Bohinjski predor 1906.

http://sl.wikipedia.org/wiki/Slika:Bohinjski_predor_1906.jpg (16.5.2009).

Cene SLONEP september 2009: cene zemljišč.

<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/zazidljiva-zemljisca> (30.11.2009).

Černe, A. 1998. Razvoj železniškega omrežja v RS.

<http://raziskovalci.uirs.si/aljaz/gradiva06/Razvoj%20zelezniskega%20omrezja%20v%20RS.doc> (24.9.2008).

Elektroenergetika.

http://www.slo-zeleznice.si/sl/podjetje/infrastruktura/zeleznisko_omrezje/elektroenergetika (5.6.2009).

FAO (2008). Compulsory Acquisition of Land and Compensation. FAO Land Tenure Studies, Draft version 1.0. Rome: Food and Agricultural Organization.

Ferlan M., Liseč A., Čeh M., Šumrada R. 2009. Pridobitev lastninske pravice nad nepremičninami za javno korist. Geodetski vestnik 53, 2: 276-290.

Gradbena dejavnost.

http://www.slo-zeleznice.si/sl/podjetje/infrastruktura/zeleznisko_omrezje/gradbena_dejavnost (5.6.2009).

Kastelic A. 2003. Analiza pridobivanja in vrednotenja nepremičnin za potrebe gradnje železniške proge Puconci-Hodoš-Državna meja. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za gradbeništvo, Smer operativno gradbeništvo: 158 f.

Klemenčič, T. 1980. Komunalno gospodarstvo. Ljubljana. ČZ Uradni list SRS: 308 str.

Ljubljana v številkah.

<http://www.ljubljana.si/si/ljubljana/> (5.11.2009).

Metodološka pojasnila k periodičnim poročilom verzija 1.1.

[http://e-prostor.gov.si/index.php?id=etn&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1\[tab\]=590#tabs](http://e-prostor.gov.si/index.php?id=etn&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1[tab]=590#tabs)
(9.11.2009).

Mohorič, I. 1968. ZGODOVINA ŽELEZNIC NA SLOVENSKEM. Ljubljana. Slovenska matica: 597 str.

Nacionalni program razvoja Slovenske železniške infrastrukture (NPRSZI). Uradni list RS št. 13-609/96: 933.

Objekti na progah.

http://www.slo-zeleznice.si/sl/podjetje/infrastruktura/zeleznisko_omrezje/statisticni_podatki/objekti_na_progah (5.6.2009).

Odlok o lokacijskem načrtu za gradnjo II. tira železniške proge Ljubljana - Vižmarje ter ureditev tirnih naprav postaj Šiška in Vižmarje - I. faza modernizacije železniške proge Ljubljana - Vižmarje.

<https://urbanizem.ljubljana.si/Odloki/Cistopisi/odlok.asp?MOL-BEZ.LN-II-tir-1991.txt>
(9.10.2009).

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š1 - Spodnja Šiška. Uradni list
SRS št. 28/1989-1539: 10. člen.

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š5 - Stegne.
<https://urbanizem.ljubljana.si/Odloki/Cistopisi/odlok.asp?MOL-SIS.S5.txt> (9.10.2009).

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 - Stane žice-Vižmarje.
<https://urbanizem.ljubljana.si/Odloki/Cistopisi/odlok.asp?MOL-SIS.pup-pc-s6.txt>
(9.10.2009).

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š8 - Gameljne.
<https://urbanizem.ljubljana.si/Odloki/Cistopisi/odlok.asp?MOL-SIS.pup-pc-s8.txt>
(9.10.2009).

Pelko, A. 2009. Železnica.
www.student-info.net/sis-mapa/skupina.../1235753430_68_zeleznica.pdf (21.4.2009).

Podatki iz spletne strani Statističnega Urada Republike Slovenije.
<http://www.stat.si/> (01.07.2009).

Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2009.
[http://e-prostor.gov.si/index.php?id=etn&no_cache=1&tx_simpltabs_pil\[tab\]=590#tabs](http://e-prostor.gov.si/index.php?id=etn&no_cache=1&tx_simpltabs_pil[tab]=590#tabs)
(9.11.2009).

Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 3. četrtletje 2009.
[http://e-prostor.gov.si/index.php?id=etn&no_cache=1&tx_simpltabs_pil\[tab\]=590#tabs](http://e-prostor.gov.si/index.php?id=etn&no_cache=1&tx_simpltabs_pil[tab]=590#tabs)
(18.11.2009).

Posredovanje podatkov o sklenjenih pravnih poslih z nepremičninami v evidenco trga
nepremičnin (vsebinska navodila). (Posredovanje podatkov).
http://www.gu.gov.si/si/delovnapodrocja_gu/evidenca_trga_nepremicnin/skupna_baza_upora_b_navodila/ (8.10.2009).

Pravilnik o gradnji objektov varovalnem progovnem pasu iz leta 1987. Uradni list SRS št. 2/1987.

Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin. Uradni list RS št. 3531-75/2008: 11471.

Pravilnik o pogojih za projektiranje, gradnjo in vzdrževanje spodnjega ustroja železniških prog 2003: 2., 4. člen.

Pravilnik o pogojih za projektiranje, gradnjo in vzdrževanje zgornjega ustroja železniških prog. Uradni list RS št. 572-14/2003: 2043-2095.

Pravilnik o vodenju vrste rabe zemljišč v zemljiškem katastru. Uradni list SRS št. 41/1982.

Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč. Uradni list RS št. 1430-35/2008: 3415-3461.

Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč. Uradni list SRS št. 28/1979.

Program omrežja Republike Slovenije 2009.

<http://podjetje.slo-zeleznice.si/> (4.6.2009).

Prometni koridorji.

http://www.slo-zeleznice.si/sl/podjetje/vodenje_prometa/prometni_koridorji (16.06.2009).

Razglednica Zidanega Mosta iz leta 1914.

<http://sl.wikipedia.org/wiki/Slika:ZidaniMost1914.jpg> (24.3.2009).

Resolucija o prometni politiki Republike Slovenije (RePPRS). Uradni list RS št. 85-2426/2006: 6249.

Slokan, I. 2005. Nizke zgradbe. Ceste in železnice. Učbenik za predmet Nizke zgradbe za 4. letnik srednjega strokovnega izobraževalnega programa Gradbeni tehnik ter za 2. letnik poklicno-tehniškega izobraževalnega programa Gradbeni tehnik. Ljubljana, Tehniška založba Slovenije: 180 str.

Signalna varnost.

http://www.slo-zeleznice.si/sl/podjetje/infrastruktura/zeleznisko_omrezje/elektroenergetika
(5.6.2009).

Statistični letopis 2008.

<http://www.stat.si/letopis/> (5.7.2009).

Statistični podatki.

http://www.slo-zeleznice.si/sl/podjetje/infrastruktura/zeleznisko_omrezje/statisticni_podatki
(5.6.2009).

Strateški načrt skupine Slovenske železnice do leta 2015. 2008.

<http://www.skupajnatirih.si/> (22.3.2009).

Stvarnopравни zakonik (SPZ). Uradni list RS št. 4360-87/2002: 9559-9583.

Superlativi.

http://www.slo-zeleznice.si/sl/podjetje/infrastruktura/zeleznisko_omrezje/superlativi
(5.6.2009).

SURS.

<http://www.stat.si/> (7.9.2009).

SŽ v številkah.

<http://www.slo-zeleznice.si/sl/podjetje/onas/vstevilkah> (1.7.2009).

Šubic Kovač, M. 2007. Vrednotenje nepremičnin. Študijsko gradivo za Univerzitetni študij geodezije - Prostorska informatika na UL, FGG. Ljubljana. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Institut za komunalno gospodarstvo.

Šubic Kovač M., Rakar A. 2008. Informacijske podlage za posamično vrednotenje nepremičnin. Geodetski vestnik 52, 4: 696-705.

Uradni list EU, 1692/1996/ES.

Uredba o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin. Uradni list RS št. 2160-44/2009: 6145-6251.

Uredba o kategorizaciji prog. Uradni list RS št. 130-4/2009: 289-304.

Ustava Republike Slovenije. Uradni list RS št. 1409-33/1991.

Vrsta prog.

http://www.slo-zeleznice.si/sl/podjetje/infrastruktura/zeleznisko_omrezje/vrsta_prog
(5.6.2009).

Wertermittlungsverordnung (WertV). BGBl. I 1988, 2216 - 2218.

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). Uradni list RS št. 2024-47/2006: 5029-5056.

Zakon o gozdovih (ZG-B). Uradni list RS št. 5469-110/2007: 15085-15093.

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1-UPB-1). Uradni list RS št. 4398-102/2004: 12358-12407.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-UPB1). Uradni list RS št. 2750-55/2003: 6456-6471.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN). Uradni list RS št. 2126-50/2006:
5329-5333.

Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr). Uradni list RS št. 2010-42/2003: 4793-
4799.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). Uradni list RS št. 1761-33/2007: 4585-4602.

Zakon o ureditvi določenih vprašanj, v zvezi z graditvijo železniške proge na smeri Puconci-
Hodoš-državna meja, in dograditvijo drugega tira železniške proge Koper-Divača
(ZGPHKD). Uradni list RS št. 2449-38/1996: 3274-3276.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1). Uradni list RS št. 5386-110/2002: 13057-13083.

Zakon o varnosti v železniškem prometu (ZVZelP). Uradni list RS št. 3295-61/2007: 8501-
8524.

Železniško omrežje.

http://www.slo-zeleznice.si/sl/podjetje/infrastruktura/zeleznisko_omrezje (5.6.2009).

PRILOGE

Priloga A Glavne in regionalne proge v RS (UL RS št. 4/2009: 292)

Priloga B Opisi posameznih vrst namenskih rab prostora obravnavanih v diplomski nalogi povzeti iz veljavnih prostorskih aktov Mestne občine Ljubljana

Oznake območij namenske rabe prostora in njihov pomen:

- G ... Pretežno gozdne površine
- K ... Pretežno kmetijske površine
- O ... Površine za osrednje dejavnosti
- P ... Površine za proizvodnjo, skladišča in terminale
- S ... Površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti
- T ... Površine za promet

Opisi namenskih rab prostora

Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati določila odloka o varstvu virov pitne vode in odloka o varstvenih pasovih vodnih virov v Ljubljani in ukrepih za zavarovanje voda.

1. G - Pretežno gozdne površine

V območjih urejanja z oznako »**G - Pretežno gozdne površine**«, namenjenih kmetijski proizvodnji in gozdovom, so dovoljeni naslednji posegi:

- kmetijske in gozdnogospodarske prostorsko-reditvene operacije in gradnja naprav, namenjenih izključno kmetijski in gozdnogospodarski dejavnosti, lovu in ribolovu,
- postavitve enojnih kozolcev,
- gradnja nujnih komunalno-energetskih in prometnih infrastrukturnih objektov in naprav,
- gradnja objektov za potrebe zaščite in reševanja,
- urejanje vodnega režima,
- postavitve spominskih obeležij, turističnih oznak in usmerjevalnih tabel,
- postavitve naprav za potrebe monitoringa (meritve, zbiranje podatkov) za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti,
- postavitve nadstreškov ob postajališčih javnega prometa v varovalnem pasu ceste (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š8 - Gameljne: 15. člen).

V delu območja urejanja »G« veljajo ukrepi za II. in III. varstveni pas lokalnih vodnih virov (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š8 - Gameljne: 39. člen).

V območju urejanja »G« veljajo merila in pogoji glede varovanja naravne in kulturne dediščine za kraški svet - Reber nad Rašico kot naravno dediščino in za arheološki teren prazgodovinskega pomena Gobnik kot arheološko dediščino (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š8 - Gameljne: 47. člen).

2. K - Pretežno kmetijske površine

V območjih urejanja z oznako »**K - Pretežno kmetijske površine**«, namenjenih kmetijski proizvodnji in gozdovom, so dovoljeni naslednji posegi:

- kmetijske in gozdnogospodarske prostorsko ureditvene operacije in gradnja naprav, namenjenih izključno kmetijski in gozdnogospodarski dejavnosti, lovu in ribolovu,
- postavitve enojnih kozolcev,
- gradnja nujnih komunalno energetskih in prometnih infrastrukturnih objektov in naprav,
- gradnja objektov za potrebe zaščite in reševanja,
- urejanje vodnega režima,
- postavitve spominskih obeležij, turističnih oznak in usmerjevalnih tabel,
- postavitve naprav za potrebe monitoringa (meritve, zbiranje podatkov) za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti,
- postavitve nadstreškov ob postajališčih javnega prometa v varovalnem pasu ceste (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 - Stanežiče-Vižmarje: 12. člen).

V delu območja urejanja »**K - Pretežno kmetijske površine**« veljajo ukrepi za I. in II. varstveni pas virov pitne vode (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 - Stanežiče-Vižmarje: 36. člen).

V območju urejanja »**K - Pretežno kmetijske površine**« veljajo pogoji varovanja naravne dediščine (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 - Stanežiče-Vižmarje, : 47. člen).

3. O - Površine za osrednje dejavnosti

V območju urejanja »**O - Površine za osrednje dejavnosti**« so dovoljeni naslednji posegi:

- gradnja poslovnih objektov (pisarne, biroji, predstavništva, bančne poslovalnice ipd.),
- gradnja prodajnih lokalov za osnovno oskrbo in specializirano trgovino,
- gradnja objektov za storitvene dejavnosti in gostinstvo,
- gradnja objektov družbenih dejavnosti,
- gradnja objektov in naprav za potrebe delovanja družbeno političnih organizacij, družbenih organizacij in društev,
- gradnja parkirnih in garažnih objektov,
- gradnja pomožnih objektov, nadstrešnic in platojev, dostavnih ramp in ureditev utrjenih površin,
- postavitve kioskov, večjih reklamnih znamenj, turističnih oznak in spominskih obeležij,
- urejanje odprtih površin kot so zelenice, pešpoti in ploščadi,
- spremembe namembnosti in dejavnosti v obstoječih objektih za potrebe osrednjih dejavnosti, če ne povzročajo motenj v okolju, funkcionalno zemljišče pa ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š1 - Spodnja Šiška, 1989: 10. člen).

4. P - Površine za proizvodnjo, skladišča in terminale

Vrste dovoljenih posegov v prostor:

- gradnja proizvodnih in poslovnih objektov in naprav ter drugih objektov, ki služijo osnovni dejavnosti,
- nadzidave in prizidave ter rekonstrukcije obstoječih objektov,
- adaptacije in funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
- postavitve nadstrešnic in zaščitnih ograj,
- postavitve večjih reklamnih znamenj in spominskih obeležij,
- spremembe dejavnosti za potrebe proizvodnje,
- urejanje odprtih površin kot so zelenice, pešpoti in ploščadi,
- gradnja parkirnih mest,

- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, prometa in zvez (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 - Stanežiče-Vižmarje: 9.a člen).

5. S - Površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti

V delih območij urejanja »**S - Površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti**« Zgornje Vižmarje veljajo ukrepi za II. varstveni pas virov pitne vode (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 - Stanežiče-Vižmarje: 36. člen).

Vrste dovoljenih posegov v prostor:

- dozidave obstoječih objektov,
- adaptacije podstrešij v stanovanja brez spremembe višinskih gabaritov obstoječih objektov,
- rekonstrukcije in adaptacije obstoječih objektov, rušitve, nadomestne gradnje ter vzdrževalna dela,
- postavite v reklamnih znamenj, turističnih oznak in spominskih obeležij,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, prometa in zvez,
- urejanje in gradnja zelenic, otroških igrišč in pešpoti (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 - Stanežiče-Vižmarje: 41. člen).

V območju je poleg posegov, ki so dovoljeni (opisani zgoraj), dovoljena še gradnja posameznih individualnih stanovanjskih objektov. Pred realizacijo teh posegov je potrebno izdelati strokovno rešitev, s katero se utemelji poseg v prostor (gabaritni pogoji, prometna in komunalna ureditev). Strokovno rešitev naroči lastnik (lastniki) gradbenih parcel, verificira jo pristojna služba za urbanizem (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 - Stanežiče-Vižmarje: 41. člen).

V območju je potrebno varovati tudi tamkajšnjo kulturno in naravno dediščino (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 - Stanežiče-Vižmarje: 41. člen).

6. T - Površine za promet

Območje V1

V rezervatih cest in železnice ter v varovalnih pasovih obstoječih cest je dovoljeno graditi s soglasjem upravljavca. Na obstoječih objektih je dovoljeno opravljati tekoča vzdrževalna dela (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 - Stanežiče-Vižmarje: 14. člen).

S soglasjem upravljavca ceste je v varovalnem pasu ceste znotraj zazidljivih površin dovoljena gradnja novih objektov, prizidava in nadzidava obstoječih objektov ter naprav in hortikulturno urejanje (»urejanje okolja«), pod pogojem, da so posegi skladni s prometno-tehničnimi predpisi in je predvidena dejavnost v mejah dovoljene hrupne obremenitve in stopnje onesnaženosti zraka ter ne predstavlja nevarnosti za vire pitne vode. Znotraj regulacijskih linij (meje predvidenih površin v javni rabi) cest so dovoljeni le posegi v zvezi s prometnim in komunalnim urejanjem (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 - Stanežiče-Vižmarje: 14. člen).

V varovalnem pasu železnice je znotraj zazidljivih površin dovoljeno graditi objekte in postavljati naprave le s soglasjem Železniškega gospodarstva Ljubljana (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 - Stanežiče-Vižmarje: 14. člen).

Železniška proga mora biti v potekih skozi stanovanjska območja opremljena z elementi aktivne protihrupne zaščite (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 - Stanežiče-Vižmarje: 14. člen).

Vrste dovoljenih posegov v prostor:

- gradnja proizvodnih in poslovnih objektov in naprav ter drugih objektov, ki služijo osnovni dejavnosti,
- nadzidave in prizidave ter rekonstrukcije obstoječih objektov,
- adaptacije in funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
- postavite v nadstrešnic in zaščitnih ograj,

- postavite v večjih reklamnih znamenj in spominskih obeležij,
- spremembe dejavnosti za potrebe proizvodnje,
- urejanje odprtih površin kot so zelenice, pešpoti in ploščadi,
- gradnja parkirnih mest,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, prometa in zvez (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 - Stanežiče-Vižmarje: 9.a člen).

Dodatno so dovoljeni naslednji posegi v prostor:

- gradnja objektov servisnih in storitvenih dejavnosti,
- gradnja objektov skladiščnih dejavnosti,
- gradnja objektov poslovnih dejavnosti (pisarne, biroji, predstavništva, agencije, bančne poslovalnice),
- spremembe namembnosti za potrebe vseh dejavnosti, ki so v morfološki enoti dovoljene (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 - Stanežiče-Vižmarje: 45.b člen).

Za gradnjo objektov v neposrednem okolju progovnega pasu veljajo določila pravilnika o gradnji objektov varovalnem progovnem pasu (Uradni list SRS št. 2/87), (Odlok o lokacijskem načrtu za gradnjo II. tira železniške proge Ljubljana - Vižmarje ter ureditev tirnih naprav postaj Šiška in Vižmarje - I. faza modernizacije železniške proge Ljubljana - Vižmarje: 6. člen).

Območje V4

V delu območja urejanja »**T - Površine za promet**« veljajo ukrepi za II. in III. varstveni pas lokalnih vodnih virov (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š8 - Gameljne: 39. člen).

V območju urejanja »**T - Površine za promet**« so dovoljeni posegi, ki so namenjeni gradnji in urejanju prometnic. (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š5 - Stegne: 14. člen in Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š8 - Gameljne: 45. člen).

V rezervatih cest in v varovalnih pasovih obstoječih cest ni dovoljeno graditi. Na obstoječih objektih je dovoljeno opravljati le tekoča vzdrževalna dela (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š8 - Gameljne: 14. člen).

Izjemoma je v varovalnem pasu ceste ob soglasju upravljavca ceste dovoljena gradnja novih objektov, prizidava in nadzidava obstoječih objektov ter naprav in hortikulturno urejanje, če so posegi skladni s prometnotehničnimi predpisi, predvidena dejavnost pa v mejah dovoljene hrupne obremenitve in stopnje onesnaženosti zraka in ne predstavlja nevarnosti za lokalni vir pitne vode (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š8 - Gameljne: 14. člen).

Priloga C Podatki o obravnavanih parcelah območja odseka V1

Šifko	Parcelna številka	Šifra vrste rabe	Vrsta rabe	Katastrski razred	Površina parcele	Površina parcele ZNOTRAJ območja odseka V1	Površina parcele ZUNAJ območja odseka V1	Oznaka namenske rabe prostora
					[m ²]	[m ²]	[m ²]	
1752	57	208	Cesta	0	13.232	107	13.125	K
1753	1	109	Pašnik	2	1.230	7	1.223	K
1753	2	107	Travnik	4	6.174	609	5.565	K
1753	3	107	Travnik	4	8.499	497	8.002	K
1753	4	104	Ekstenzivni sadovnjak	3	7.752	1.136	6.616	K
1753	5	109	Pašnik	2	39	39	0	K
1753	6	109	Pašnik	2	142	102	40	K
1753	7	101	Njiva	3	1.002	95	907	K
1753	8	107	Travnik	4	617	84	533	K
1753	9	107	Travnik	4	2.181	22	2.159	K
1753	38	211	Dvorišče	0	2.445	317	2.128	K
1753	60	210	Železnica	0	51.148	4.929	46.219	K
1753	61	109	Pašnik	2	7.097	5.936	1.161	K
1753	66	209	Pot	0	3.016	540	2.476	K
1753	67	208	Cesta	0	7.750	140	7.610	K
1753	68	401	Neplodno	0	384	73	311	K
1753	69	210	Železnica	0	5.110	50	5.060	K
1753	38	211	Dvorišče	0	2.445	395	2.050	P
1753	39	211	Dvorišče	0	928	126	802	P
1753	40	211	Dvorišče	0	863	87	776	P
1753	41	211	Dvorišče	0	730	65	665	P
1753	42	101	Njiva	2	1.783	125	1.658	P
1753	43	101	Njiva	2	1.386	84	1.302	P
1753	44	101	Njiva	2	1.392	88	1.304	P
1753	45	211	Dvorišče	0	3.550	253	3.297	P
1753	46	211	Dvorišče	0	2.479	150	2.329	P
1753	47	211	Dvorišče	0	1.603	116	1.487	P
1753	48	101	Njiva	2	1.307	4	1.303	P
1753	49	211	Dvorišče	0	2.867	134	2.733	P
1753	50	211	Dvorišče	0	2.239	629	1.610	P
1753	51	211	Dvorišče	0	1.926	101	1.825	P
1753	52	211	Dvorišče	0	1.968	93	1.875	P
1753	53	211	Dvorišče	0	5.564	209	5.355	P
1753	58	211	Dvorišče	0	23.612	628	22.984	P
1753	59	401	Neplodno	0	3.444	30	3.414	P
1753	60	210	Železnica	0	51.148	2.926	48.222	P
1753	65	211	Dvorišče	0	651	288	363	P

se nadaljuje

nadaljevanje

Šifko	Parcelna številka	Šifra vrste rabe	Vrsta rabe	Katastrski razred	Površina parcele	Površina parcele ZNOTRAJ območja odseka V1	Površina parcele ZUNAJ območja odseka V1	Oznaka namenske rabe prostora
					[m ²]	[m ²]	[m ²]	
1753	10	104	Ekstenzivni sadovnjak	3	356	139	217	S
1753	11	211	Dvorišče	0	311	67	244	S
1753	12	211	Dvorišče	0	324	69	255	S
1753	13	101	Njiva	2	1.135	197	938	S
1753	14	101	Njiva	2	851	136	715	S
1753	15	211	Dvorišče	0	888	60	828	S
1753	16	211	Dvorišče	0	817	74	743	S
1753	17	211	Dvorišče	0	25	5	20	S
1753	18	101	Njiva	2	674	41	633	S
1753	19	101	Njiva	2	1.126	83	1.043	S
1753	20	211	Dvorišče	0	115	32	83	S
1753	21	213	Parkirišče	0	14	14	0	S
1753	22	211	Dvorišče	0	59	59	0	S
1753	23	208	Cesta	0	273	13	260	S
1753	24	101	Njiva	2	887	114	773	S
1753	25	211	Dvorišče	0	653	86	567	S
1753	26	101	Njiva	2	323	94	229	S
1753	27	211	Dvorišče	0	892	323	569	S
1753	28	101	Njiva	2	955	160	795	S
1753	29	101	Njiva	2	1.168	197	971	S
1753	30	211	Dvorišče	0	712	251	461	S
1753	31	211	Dvorišče	0	91	30	61	S
1753	32	211	Dvorišče	0	322	82	240	S
1753	33	211	Dvorišče	0	261	63	198	S
1753	34	211	Dvorišče	0	323	101	222	S
1753	35	211	Dvorišče	0	261	102	159	S
1753	36	211	Dvorišče	0	63	18	45	S
1753	37	107	Travnik	3	638	246	392	S
1753	54	209	Pot	0	440	7	433	S
1753	55	101	Njiva	1	1.020	361	659	S
1753	56	101	Njiva	1	616	87	529	S
1753	60	210	Železnica	0	51.148	3.424	47.724	S
1753	62	201	Stanovanjska stavba	0	48	48	0	S
1753	62	211	Dvorišče	0	208	85	123	S
1753	63	201	Stanovanjska stavba	0	83	83	0	S
1753	63	203	Gospodarsko poslopje	0	13	0	13	S

se nadaljuje

nadaljevanje

Šifko	Parcelna številka	Šifra vrste rabe	Vrsta rabe	Katastrski razred	Površina parcele	Površina parcele ZNOTRAJ območja odseka V1	Površina parcele ZUNAJ območja odseka V1	Oznaka namenske rabe prostora
					[m ²]	[m ²]	[m ²]	
1753	63	101	Njiva	3	392	335	57	S
1753	64	201	Stanovanjska stavba	0	85	7	78	S
1753	64	211	Dvorišče	0	260	129	131	S

Opombe

- Šifko je šifra katastrske občine.
- Površina parcele je prevzeta iz opisnih podatkov zemljiškega katastra.

Priloga D Podatki o obravnavanih parcelah območja odseka V4

Šifko	Parcelna številka	Šifra vrste rabe	Vrsta rabe	Katastrski razred	Površina parcele	Površina parcele ZNOTRAJ območja odseka V1	Površina parcele ZUNAJ območja odseka V1	Oznaka namenske rabe prostora
					[m ²]	[m ²]	[m ²]	
1753	71	107	Travnik	3	339	185	154	K
1753	72	208	Cesta	0	7.797	90	7.707	K
1753	73	107	Travnik	3	7.379	219	7.160	K
1753	74	208	Cesta	0	837	84	753	K
1753	76	107	Travnik	3	3.429	1.283	2.146	K
1753	77	101	Njiva	3	3.466	582	2.884	K
1753	78	107	Travnik	3	14.492	2.340	12.152	K
1753	79	107	Travnik	3	12.192	1.456	10.736	K
1753	80	107	Travnik	3	5.801	802	4.999	K
1753	81	107	Travnik	3	8.871	2.016	6.855	K
1753	82	107	Travnik	3	346	8	338	K
1753	83	107	Travnik	3	1.716	94	1.622	K
1753	84	209	Pot	0	877	202	675	K
1753	85	107	Travnik	3	11.711	826	10.885	K
1753	86	107	Travnik	3	14.549	708	13.841	K
1753	101	209	Pot	0	171	68	103	K
1753	71	107	Travnik	3	339	185	154	K
1753	72	208	Cesta	0	7.797	90	7.707	K
1753	73	107	Travnik	3	7.379	219	7.160	K
1753	74	208	Cesta	0	837	84	753	K
1753	76	107	Travnik	3	3.429	1.283	2.146	K
1753	77	101	Njiva	3	3.466	582	2.884	K
1753	78	107	Travnik	3	14.492	2.340	12.152	K
1753	87	101	Njiva	2	2.035	515	1.520	O
1753	88	101	Njiva	2	1.134	920	214	O
1753	89	101	Njiva	2	1.052	906	146	O
1753	90	101	Njiva	2	1.089	540	549	O
1753	91	101	Njiva	2	1.363	337	1.026	O
1753	92	101	Njiva	2	3.653	421	3.232	O
1753	93	101	Njiva	2	1.100	421	679	O
1753	94	101	Njiva	2	3.064	3.064	0	O
1753	95	101	Njiva	2	2.727	423	2.304	O
1753	96	101	Njiva	2	2.985	1.852	1.133	O

se nadaljuje

nadaljevanje

Šifko	Parcelna številka	Šifra vrste rabe	Vrsta rabe	Katastrski razred	Površina parcele	Površina parcele ZNOTRAJ območja odseka V1	Površina parcele ZUNAJ območja odseka V1	Oznaka namenske rabe prostora
					[m ²]	[m ²]	[m ²]	
1753	97	101	Njiva	2	3.385	4	3.381	O
1753	98	101	Njiva	2	7.544	1.512	6.032	O
1753	99	101	Njiva	2	1.365	390	975	O
1753	100	208	Cesta	0	799	176	623	O
1753	102	209	Pot	0	408	127	281	O
1753	103	209	Pot	0	1.322	131	1.191	O
1753	105	208	Cesta	0	4.542	259	4.283	O
1753	107	208	Cesta	0	552	170	382	O
1754	108	101	Njiva	2	5.060	472	4.588	O
1753	70	107	Travnik	8	673	33	640	T
1753	72	208	Cesta	0	7.797	173	7.624	T
1753	74	208	Cesta	0	837	526	311	T
1753	75	107	Travnik	8	198	184	14	T
1753	104	107	Travnik	8	7.404	3.596	3.808	T
1753	105	208	Cesta	0	4.542	530	4.012	T
1753	106	208	Cesta	0	3.765	30	3.735	T

Opombe

- Šifko je šifra katastrske občine.
- Površina parcele je prevzeta iz opisnih podatkov zemljiškega katastra.

Priloga E Seznam pridobljenih podatkov o ponudbah za prodajo gozdnih zemljišč

Id-GZ	Številka zadeve	Datum objave	UE Ljubljana, izpostava	Prodajalec	Ime prod.	Šifko	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Šifra vrste rabe	Vrsta rabe	Katastrski razred	Površina parcele	Cena	Cena za m²
												[m ²]	[EUR]	[EUR/m ²]
1	330-3025	14.10.2009	Moste-Polje	Zasebnik	A	1765	Vinje	168	112	Gozd	/	6.995	4.896,50	0,70
2	/	28.10.2009	Vič-Rudnik	Zasebnik	B	1723	Vič	2123/1	112	Gozd	3	2.407	28.888,92	12,00
3	330-3292	3.11.2009	Moste-Polje	Zasebnik	C	1769	Laze	91/3	112	Gozd	/	37.488	18.744,00	0,50
4	330-3292	3.11.2009	Moste-Polje	Zasebnik	C	1769	Laze	109/3	112	Gozd	/	7.583	3.791,50	0,50
5	330-3280	3.11.2009	Šiška	Zasebnik	Č	1976	Preska	671/7	112	Gozd	2	1.895	4.927,00	2,60
6	/	16.11.2009	Vič-Rudnik	Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS	D	1706	Vrbljene	749	112	Gozd	6	13.728	11.064,77	0,81
7	/	16.11.2009	Vič-Rudnik	Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS	D	1706	Vrbljene	750	112	Gozd	6	15.030	12.099,15	0,81
8	/	19.11.2009	Vič-Rudnik	Zasebnik	E	1717	Velike Lašče	683/20	112	Gozd	4	20.997	18.910,42	0,90
9	/	19.11.2009	Vič-Rudnik	Zasebnik	E	1717	Velike Lašče	686/54	112	Gozd	4	6.157	5.545,15	0,90
10	/	19.11.2009	Vič-Rudnik	Zasebnik	E	1717	Velike Lašče	686/55	112	Gozd	4	1.820	1.639,14	0,90
11	/	19.11.2009	Vič-Rudnik	Zasebnik	E	1717	Velike Lašče	686/56	112	Gozd	4	2.507	2.257,87	0,90
12	/	19.11.2009	Vič-Rudnik	Zasebnik	E	1717	Velike Lašče	686/57	112	Gozd	4	12.470	11.230,79	0,90
13	/	19.11.2009	Vič-Rudnik	Zasebnik	E	1717	Velike Lašče	686/58	112	Gozd	4	9.635	8.677,52	0,90
14	/	19.11.2009	Vič-Rudnik	Zasebnik	E	1717	Velike Lašče	686/59	112	Gozd	4	1.931	1.739,11	0,90
15	330-3660	20.11.2009	Moste-Polje	Zasebnik	F	1779	Trebeljevo	448/43	112	Gozd	4	4.000	15.022,00	3,76

Opombe

- Id-GZ je zaporedna številka pridobljenega podatka.
- Ime prod. je ime prodajalca zemljišča, ki je zaradi varovanja osebnih podatkov preimenovan.
- Šifko je šifra katastrske občine.
- Parcelna številka je prava parcelna številka.

Priloga F Seznam pridobljenih podatkov o ponudbah za prodajo kmetijskih zemljišč

Id-KZ	Številka zadeve	Datum objave	UE Ljubljana, izpostava	Prodajalec	Ime prod.	Šifko	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Šifra vrste rabe	Vrsta rabe	Katastrski razred	Površina parcele	Cena	Cena za m²
												[m ²]	[EUR]	[EUR/m ²]
1	330-2927	7.10.2009	Šiška	Zasebnik	G	1752	Stanežiče	1400/6	101	Njiva	/	191	3.184,81	16,67
2	330-2927	7.10.2009	Šiška	Zasebnik	G	1752	Stanežiče	1400/8	101	Njiva	/	239	3.985,19	16,67
3	/	16.10.2009	Vič-Rudnik	Zasebnik	H	1958	Brezovica	2120	101	Njiva	4	6.420	20.000,00	3,12
4	/	26.10.2009	Vič-Rudnik	Zasebnik	I	1708	Golo	1587/2	101	Njiva	5	901	9.010,00	10,00
5	330-3225	29.10.2009	Bežigrad	Zasebnik	J	1734	Ježica	816	101	Njiva	3	6.182	47.500,00	8,36
6	330-3264	4.11.2009	Bežigrad	Zasebnik	K	1760	Beričevo	216/14	101	Njiva	6	2.467	390,00	2,37
7	330-3104	5.11.2009	Šiška	Zasebnik	L	1745	Vesca	166/2	101	Njiva	4	684	6.840,00	10,00
8	330-3104	5.11.2009	Šiška	Zasebnik	L	1745	Vesca	167/2	101	Njiva	4	469	4.690,00	10,00
9	330-3049	12.10.2009	Moste-Polje	Zasebnik	M	1765	Vinje	202/6	107	Travnik	5	128	192,00	1,50
10	330-3049	12.10.2009	Moste-Polje	Zasebnik	M	1765	Vinje	204/5	107	Travnik	6	12	18,00	1,50
11	330-3025	14.10.2009	Moste-Polje	Zasebnik	A	1765	Vinje	153	107	Travnik	/	7.941	7.941,00	1,00
12	/	21.10.2009	Bežigrad	Zasebnik	N	1761	Dol Pri Ljubljani	257/1	107	Travnik	2	1.093	5.465,00	5,00
13	/	21.10.2009	Bežigrad	Zasebnik	N	1761	Dol Pri Ljubljani	257/2	107	Travnik	2	1.849	9.245,00	5,00
14	/	21.10.2009	Bežigrad	Zasebnik	N	1761	Dol Pri Ljubljani	257/3	107	Travnik	2	1.748	8.740,00	5,00
15	330-3103	21.10.2009	Moste-Polje	Zasebnik	O	1733	Bizovik	587	107	Travnik	5	1.152	10.000,00	8,68
16	330-3103	21.10.2009	Moste-Polje	Zasebnik	O	1733	Bizovik	884	107	Travnik	3	1.965	2.000,00	1,02
17	/	26.10.2009	Vič-Rudnik	Zasebnik	I	1708	Golo	1584/3	107	Travnik	7	7.136	71.360,00	10,00
18	330-3233	30.10.2009	Vič-Rudnik	Zasebnik	P	1652	Rakitna	1378/11	107	Travnik	7	1.250	6.250,00	5,00
19	/	7.10.2009	Vič-Rudnik	Zasebnik	R	1982	Šujica	1895/5	109	Pašnik	4	210	200,00	0,95
20	330-3250	2.11.2009	Bežigrad	Zasebnik	S	1759	Podgorica	1124/120	109	Pašnik	2	3.032	10.612,00	3,50
21	330-3250	2.11.2009	Bežigrad	Zasebnik	S	1759	Podgorica	1124/121	109	Pašnik	2	581	2.033,50	3,50

Opombe

- Id-KZ je zaporedna številka pridobljenega podatka.
- Ime prodaja je ime prodajalca zemljišča, ki je zaradi varovanja osebnih podatkov preimenovan.
- Šifko je šifra katastrske občine.
- Parcelna številka je prava parcelna številka.
- Parcela z Id-KZ 5 v k.o. Ježica ima prikazano površino prodaje 5.682 m², površina parcele znaša 6.182 m². Cena za m² je izračunana glede na površino prodaje.
- Parcela z Id-KZ 6 v k.o. Beričevo ima prikazano površino prodaje (164 m²), površina parcele znaša 2.467 m². Cena za m² je izračunana glede na površino prodaje.

Priloga G Seznam pridobljenih podatkov o ponudbah za prodajo stavbnih zemljišč.

Id-STZ	Datum objave	UE Ljubljana, izpostava	Kraj-lokacija	Zemljišče	Površina parcele	Cena	Cena za m²	Oznaka	Plačan komunalni prispevek	Gradbeno dovoljenje	Možna nadomestna gradnja
					[m ²]	[EUR]	[EUR/m ²]				
1	1.10.2009	Šiška	Dravlje	zazidljivo	5.500	3.250.000,00	590,91	NSZ-1			
2	2.10.2009	Šiška	Dvor	zazidljivo	395	136.900,00	346,58	NSZ-2		DA	DA
3	7.10.2009	Šiška	Tacen	zazidljivo	700	224.000,00	320,00	NSZ-1			
4	13.10.2009	Moste-Polje	Bizovik	zazidljivo	232	100.000,00	431,03	NSZ-2		DA	
5	19.10.2009	Vič-Rudnik	Trnovo	zazidljivo	3.000	1.350.000,00	450,00	NSZ-1			
6	20.10.2009	Bežigrad		zazidljivo	3.561	1.068.300,00	300,00	NSZ-1			
7	25.10.2009	Šiška	Šišenski hrib	zazidljivo	1.155	924.000,00	800,00	NSZ-1			
8	25.10.2009	Šiška	Gameljne	zazidljivo	930	290.160,00	312,00	NSZ-1			
9	29.10.2009	Vič-Rudnik		zazidljivo	9.000	4.950.000,00	550,00	NSZ-1			
10	29.10.2009	Vič-Rudnik	Vič	zazidljivo	2.846	1.565.300,00	550,00	NSZ-1			
11	12.11.2009	Vič-Rudnik	Vič	zazidljivo	1.550	450.000,00	290,32	NSZ-2			DA
12	12.11.2009	Šiška	Gameljne	zazidljivo	820	240.000,00	292,68	NSZ-1			
13	13.11.2009	Vič-Rudnik	Rudnik	zazidljivo	1.000	320.000,00	320,00	NSZ-1			
14	13.11.2009	Šiška	Šentvid	zazidljivo	1.395	210.000,00	150,54	NSZ-1			
15	13.11.2009	Šiška	Gameljne	zazidljivo	1.196	478.400,00	400,00	NSZ-2			DA
16	13.11.2009	Šiška	Žlebe	zazidljivo	698	90.740,00	130,00	NSZ-1			
17	13.11.2009	Šiška	Goričane	zazidljivo	5.250	1.170.000,00	222,86	NSZ-2		DA	
18	13.11.2009	Šiška	Stanežiče	zazidljivo	941	357.580,00	380,00	NSZ-1			
19	15.11.2009	Šiška	Vižmarje	zazidljivo	500	145.000,00	290,00	NSZ-1			
20	15.11.2009	Šiška	Tacen	zazidljivo	837	245.000,00	292,71	NSZ-1			
21	17.11.2009	Bežigrad	Črnuče	zazidljivo	823	60.000,00	72,90	NSZ-1			

se nadaljuje

nadaljevanje

Id-STZ	Datum objave	UE Ljubljana, izpostava	Kraj-lokacija	Zemljišče	Površina parcele	Cena	Cena za m²	Oznaka	Plačan komunalni prispevek	Gradbeno dovoljenje	Možna nadomestna gradnja
					[m ²]	[EUR]	[EUR/m ²]				
22	17.11.2009	Bežigrad	Črnuče	zazidljivo	2.151	955.000,00	443,98	NSZ-1			
23	17.11.2009	Šiška	Tacen	zazidljivo	405	200.000,00	493,83	NSZ-1			
24	17.11.2009	Šiška	Gunclje	zazidljivo	970	299.000,00	308,25	NSZ-1			
25	18.11.2009	Šiška	Tacen	zazidljivo	866	400.000,00	461,89	NSZ-2		DA	
26	18.11.2009	Šiška	Gameljne	zazidljivo	569	199.000,00	349,74	NSZ-2	DA	DA	
27	18.11.2009	Šiška	Gunclje	zazidljivo	400	168.000,00	420,00	NSZ-1			
28	20.11.2009	Šiška	Vižmarje	zazidljivo	513	307.800,00	600,00	NSZ-1			

Opombe

- Id-STZ je zaporedna številka pridobljenega podatka.