

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta  
za gradbeništvo  
in geodezijo



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

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

To je izvirna različica zaključnega dela.

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

Puc, N., 2013. Vpliv prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo v občini Prevalje. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 23 str.

University  
of Ljubljana

Faculty of  
Civil and Geodetic  
Engineering



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

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

This is original version of final thesis.

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

Puc, N., 2013. Vpliv prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo v občini Prevalje. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 23 pp.

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
*gradbeništvo in  
geodezijo*



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

UNIVERZITETNI ŠTUDIJ  
PRVE STOPNJE GEODEZIJE  
IN GEOINFORMATIKE

Kandidatka:

**NIKA PUC**

**VPLIV PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA  
USPEŠNOST INVESTIRANJA V ENOSTANOVANJSKO  
HIŠO V OBČINI PREVALJE**

Diplomska naloga št.: 34/GIG

**THE IMPACT OF SPATIAL IMPLEMENTATION  
CONDITIONS ON THE SUCCESS OF INVESTMENT IN  
THE RESIDENTIAL HOUSE IN THE MUNICIPALITY  
OF PREVALJE**

Graduation thesis No.: 34/GIG

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

**Predsednik komisije:**

izr. prof. dr. Dušan Kogoj

**Somentor:**

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 19. 09. 2013



## **STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

Ta stran je namenoma prazna.

## **IZJAVE**

Podpisana Nika Puc izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom »Vpliv prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo v občini Prevalje«.

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

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

Ljubljana, 10. 9. 2013

Nika Puc

Ta stran je namenoma prazna.

## **BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM**

<b>UDK:</b>	330.322:711.4(497.4)(043.2)
<b>Avtorica:</b>	Nika Puc
<b>Mentorica:</b>	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
<b>Somentor:</b>	asist. mag. Matija Polajnar
<b>Naslov:</b>	Vpliv prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo v občini Prevalje
<b>Tip dokumenta:</b>	Diplomska naloga – univerzitetni študij
<b>Obseg in oprema:</b>	23 str., 21 pregl., 6 sl., 1 en.
<b>Ključne besede:</b>	prostorski izvedbeni pogoji, enostanovanjska hiša, nezazidano stavbno zemljišče, komunalni prispevek, faktor zazidanosti, faktor izrabe zemljišča

### **Izvleček**

V diplomski nalogi je obravnavan vpliv prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost investiranja v izgradnjo enostanovanjske hiše v občini Prevalje. Predstavljeni so podatki o oglaševanih in prodanih enostanovanjskih hišah in nezazidanih stavbnih zemljiščih ter izračunane osnovne statistike. Za ugotovitev smiselnosti investiranja v izgradnjo enostanovanjske hiše so ocenjeni stroški izgradnje nove enostanovanjske hiše ter izvedena primerjava z oceno tržne vrednosti ocenjevane enostanovanjske hiše. Za obravnavo vplivov prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost investiranja je izvedena primerjava med višino stroškov izgradnje enostanovanjske hiše pri različnih faktorjih zazidanosti in faktorjih izrabe zemljišča. Ugotovili smo, da prostorski izvedbeni pogoji zelo malo vplivajo na uspešnost investiranja v izgradnjo enostanovanjske hiše in da investiranje ne bi bilo racionalno, saj je ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše veliko nižja od ocene stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše na obravnavanem območju.



Ta stran je namenoma prazna.

## **BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

<b>UDC:</b>	330.322:711.4(497.4)(043.2)
<b>Author:</b>	Nika Puc
<b>Supervisor:</b>	Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D.
<b>Co-advisor:</b>	Assistant Matija Polajnar, M.Sc
<b>Title:</b>	The impact of spatial implementation conditions on the success of investment in residential house in the Municipality of Prevalje
<b>Document type:</b>	Graduation Thesis – University studies
<b>Scope and tools:</b>	23 p., 21 tab., 6 fig., 1 eq.
<b>Keywords:</b>	implementing conditions, residential house, building land, municipal contribution, factor of settlement density, land use factor

### **Abstract**

This thesis deals with the impact of spatial implementation conditions on the effectiveness of investing in building a residential house in the Municipality of Prevalje. It looks at data on advertised and sold residential houses, and vacant building lots. Basic statistics are calculated. The costs of building a new residential house are compared with the estimated market value of the appraised residential house in order to establish the rationality of investing in building. To discuss the influence spatial implementation conditions have on the effectiveness of investing, we examined how different ratios between the lay-out of the building and the area of the building plot, and different factors of the use of land affect the costs of building a residential house. We have established that spatial implementation conditions have very little influence on the effectiveness of investing in building a residential house. In the Municipality of Prevalje, such investments would not be rational, seeing that the estimated market value of a residential house is much lower than the estimated costs of building a new residential house.

Ta stran je namenoma prazna.

## **ZAHVALA**

Zahvaljujem se mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač in somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju za vso pomoč, usmerjanje in nasvete pri nastajanju diplomske naloge.

Zahvaljujem se tudi svoji družini za podporo in spodbudo pri študiju.

Ta stran je namenoma prazna.

## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVOD.....</b>	<b>1</b>
1.1	Namen diplomske naloge .....	1
1.2	Obravnavano območje.....	1
1.3	Viri podatkov in čas obravnave.....	3
1.4	Metode dela.....	3
<b>2</b>	<b>ANALIZA PODATKOV O OGLAŠEVANIH IN PRODAJNIH CENAH NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ TER ENOSTANOVANJSKIH HIŠ .....</b>	<b>4</b>
2.1	Analiza oglaševanih enostanovanjskih hiš .....	4
2.2	Analiza oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč .....	6
2.3	Analiza prodanih enostanovanjskih hiš.....	7
2.4	Analiza prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč .....	11
<b>3</b>	<b>OCENA TRŽNE VREDNOSTI OCENJEVANE ENOSTANOVANJSKE HIŠE .....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>OCENA STROŠKOV IZGRADNJE OCENJEVANE ENOSTANOVANJSKE HIŠE.....</b>	<b>14</b>
4.1	Ocena vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča .....	14
4.2	Izračun komunalnega prispevka .....	14
4.3	Ocena stroškov izgradnje nove stavbe .....	15
4.4	Ocena stroškov izgradnje enostanovanjske hiše .....	17
<b>5</b>	<b>PRIKAZ PRIMERJAVE OCENE STROŠKOV IZGRADNJE Z OCENO TRŽNE VREDNOSTI ENOSTANOVANJSKE HIŠE V OBČINI PREVALJE.....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>PRIMERJAVA STROŠKOV IZGRADNJE NOVE HIŠE PRI RAZLIČNIH FAKTORJIH ZAZIDANOSTI.....</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>ZAKLJUČNE UGOTOVITVE .....</b>	<b>22</b>
	<b>VIRI .....</b>	<b>23</b>

**KAZALO PREGLEDNIC**

Preglednica 1: Statistični podatki o Sloveniji in občini Prevalje (SURSTAT, 2013) .....	2
Preglednica 2: Podatki o oglaševanih enostanovanjskih hišah na območju občine Prevalje na dan 8.3.2013 (Nepremicnine.net) .....	4
Preglednica 3: Osnovne statistike o površini, oglaševani ceni enostanovanjskih hiš in oglaševani ceni enostanovanjskih hiš na enoto na območju občine Prevalje na dan 8.3.2013 (Nepremicnine.net) .....	5
Preglednica 4: Podatki o oglaševanih NSZ na območju občine Prevalje na dan 8.3.2013 (Nepremicnine.net) .....	6
Preglednica 5: Osnovne statistike o površini, oglaševani ceni NSZ in oglaševani ceni NSZ na enoto na območju občine Prevalje na dan 8.3.2013 (Nepremicnine.net) .....	6
Preglednica 6: Podatki o prodajah enostanovanjskih hiš na območju občine Prevalje v od 2009 do 2012 (GURS, 2013) .....	8
Preglednica 7: Osnovne statistike o površini, prodajni ceni enostanovanjskih hiš in prodajni ceni enostanovanjskih hiš na enoto na območju občine Prevalje za obdobje od 2009 do 2012 (GURS, 2013) .....	9
Preglednica 8: Podatki o prodajah NSZ v občini Prevalje od 2009 do 2012 (GURS, 2013) .....	11
Preglednica 9: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto na območju občine Prevalje (GURS, 2013) .....	12
Preglednica 10: Prikaz izračuna tržne vrednosti ocenjevane enostanovanjske hiše za leto 2013.....	13
Preglednica 11: Določitev Cpij in Ctij za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju (Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje občine Prevalje, 2011).....	14
Preglednica 12: Pomen oznak v enačbi za izračun komunalnega prispevka (Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje občine Prevalje, 2011).....	15
Preglednica 13: Povprečne površine prodanih hiš ter zemljišč ter izračunan komunalni prispevek .....	15
Preglednica 14: Izračun stroška izgradnje enostanovanjske hiše (Gradbeni portal PEG, 2013) .....	16
Preglednica 15: Ocena stroškov izgradnje enostanovanjske hiše .....	17
Preglednica 16: Primerjava ocene stroškov izgradnje enostanovanjske hiše z oceno njene tržne vrednosti .....	18
Preglednica 17: Faktorji zazidanosti in izrabe zemljišča ter strošek izgradnje nove hiše pri teh faktorjih.....	19
Preglednica 18: Velikosti NZS pri različnih faktorjih zazidanosti in faktorjih izrabe zemljišča .....	20
Preglednica 19: Tržne vrednosti NZS pri različnih faktorjih zazidanosti in faktorjih izrabe zemljišča.....	20
Preglednica 20: Komunalni prispevki pri različnih faktorjih zazidanosti in faktorjih izrabe zemljišča.....	21
Preglednica 21: Primerjava stroškov izgradnje nove hiše pri različnih faktorjih zazidanosti .....	21

## KAZALO SLIK

Slika 1: Lokacija občine Prevalje znotraj Republike Slovenije (Wikipedia.org).....	2
Slika 2: Razpršenost podatkov glede na površino oglaševanih hiš ter ceno oglaševanih hiš na enoto ...	5
Slika 3: Razpršenost podatkov glede na površino oglaševanih NSZ ter ceno oglaševanih NSZ na enoto .....	7
Slika 4: Razpršenost podatkov glede na površino prodanih hiš ter ceno prodanih hiš na enoto.....	10
Slika 5: Razpršenost podatkov glede na površino prodanih NSZ ter ceno prodanih NSZ na enoto .....	12
Slika 6: Odvisnost med letom izgradnje enostanovanjske hiše in ceno enostanovanjske hiše na enoto .....	13



Ta stran je namenoma prazna.

## **1 UVOD**

V diplomski nalogi smo želeli raziskati vpliv prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost investiranja v izgradnjo enostanovanjske hiše v občini Prevalje. V ta namen smo zbrali podatke o oglaševanih in prodanih enostanovanjskih hišah in nezazidanih stavbnih zemljiščih (v nadaljevanju NSZ). Najprej smo želeli ugotoviti, ali je na našem območju investiranje v enostanovanjske hiše racionalno ali ne. Zato smo izvedli primerjavo med oceno stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše in oceno tržne vrednosti ocenjevane enostanovanjske hiše. Pričakovali smo, da investiranje v enostanovanjske hiše ni racionalno, saj je prodaja hiš na našem območju zelo slaba in so cene prodanih hiš nizke v primerjavi z ostalimi regijami. Nato smo želeli ugotoviti, koliko vplivajo prostorski izvedbeni pogoji na stroške izgradnje enostanovanjske hiše. Pri tem smo upoštevali faktor zazidanosti in faktor izrabe zemljišča določena v prostorskem aktu in izvedli primerjavo stroškov izgradnje enostanovanjske hiše pri različnih faktorjih, pri čemer smo ohranjali površino enostanovanjske hiše konstantno in spreminjali le velikost NSZ.

### **1.1 Namen diplomske naloge**

Namen diplomske naloge je analizirati prostorske izvedbene pogoje, izdelati pavšalno kalkulacijo stroškov gradnje enostanovanjske hiše in primerjati stroške s prodajnimi cenami enostanovanjskih hiš v občini Prevalje. Racionalni investitor se bo odločil za investiranje v enostanovanjsko hišo v občini Prevalje le, če bodo stroški izgradnje enostanovanjske hiše nižji od povprečnih prodajnih cen enostanovanjskih hiš.

### **1.2 Obravnavano območje**

Območje obravnave je občina Prevalje, ki spada v koroško statistično regijo in upravno enoto Ravne na Koroškem. Koroška statistična regija spada med bolj odmaknjene regije v Sloveniji, saj ima zelo slabe železniške in cestne povezave.

**Preglednica 1: Statistični podatki o Sloveniji in občini Prevalje (SUR5, 2013)**

Podatki	Občina Prevalje	Slovenija
Število prebivalcev 31.12.2012	6.845	2.056.262
Površina 31. 12.2012 (km <sup>2</sup> )	58	20.273
Gostota prebivalcev 31.12.2012 (preb/km <sup>2</sup> )	118	101
Naravno gibanje prebivalstva (2011)	-63	3248
Selitveno gibanje prebivalstva (2011)	13	2059
Povprečne mesečne bruto plače na zaposlenega dec. 2012 (€)	1.288,00	1.535,00
Brezposelnost med aktivnim prebivalstvom (2011)	11,7%	11,8%
Število registriranih brezposelnih oseb (2011)	340	110.692

V preglednici 1 je predstavljena primerjava statističnih podatkov za občino Prevalje in Slovenijo. Opazimo, da je v občini Prevalje gostota prebivalcev na km<sup>2</sup> nekoliko večja kot v Sloveniji, vendar je naravno gibanje prebivalstva negativno, v Sloveniji pa pozitivno. Vidna je tudi razlika v povprečni mesečni bruto plači na zaposlenega, ki je v občini Prevalje nižja kot v Sloveniji.

**Slika 1: Lokacija občine Prevalje znotraj Republike Slovenije (Wikipedia.org)**

Iz slike 1 opazimo, da leži občina Prevalje na severu Slovenije in meji na Avstrijo. Vidimo tudi, da je po velikosti med manjšimi občinami.

### 1.3 Viri podatkov in čas obravnave

Podatke o oglaševanih cenah enostanovanjskih hiš in NSZ smo pridobili 8.3.2013 iz spletne strani <http://www.nepremicnine.net>.

Podatke o prodajnih cenah enostanovanjskih hiš in NSZ za leta od 2009 do 2012 smo pridobili 11.3.2013 iz spletne strani <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>.

Podatke za izračun stroška izgradnje enostanovanjske hiše smo pridobili 25.6.2013 iz spletne strani <http://www.peg-online.net>.

Podatke za izračun komunalnega prispevka smo pridobili iz Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje občine Prevalje.

### 1.4 Metode dela

V diplomski nalogi gre za pavšalno oceno tržne vrednosti oziroma stroškov, ker upoštevamo samo nekatere bistvene značilnosti ocenjevane enostanovanjske hiše. Menimo, da s takim načinom lahko relativno hitro in na enostaven način ocenimo uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo. Na spletu smo zbrali potrebne podatke o oglaševanih in prodanih enostanovanjskih hišah ter NSZ. Podatke smo najprej pregledali in preverili ter neustrezne izločili iz nadaljnje obravnave. Pri površinah hiš smo predpostavili, da so vse površine neto tlorisne površine. Na podlagi urejenih podatkov smo izvedli izračun osnovnih statistik, iz katerih smo za izračun uporabili povprečja (aritmetične sredine) prodanih nepremičnin. Najprej smo izvedli primerjavo ocene stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše z oceno tržne vrednosti ocenjevane enostanovanjske hiše. Pri tem smo za ocenjevano enostanovanjsko hišo določili povprečno prodano enostanovanjsko hišo v občini Prevalje, ki ima naslednje lastnosti:

- ima klet, pritličje in delno mansardo,
- 163 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine,
- 540 m<sup>2</sup> stavbnega zemljišča,
- leto izgradnje 1966.

S to primerjavo smo ugotavljali ali bi se racionalni investitor odločil za investiranje v enostanovanjsko hišo v občini Prevalje. Investicija bi bila racionalna v primeru, da bi bili stroški izgradnje enostanovanjske hiše nižji od ocene tržne vrednosti ocenjevane enostanovanjske hiše. V naslednjem koraku smo izvedli še izračun stroškov izgradnje nove hiše pri različnih faktorjih zazidanosti, kjer smo ugotavljali, kolikšni so vplivi prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo.

## 2 ANALIZA PODATKOV O OGLAŠEVANIH IN PRODAJNIH CENAH NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ TER ENOSTANOVANJSKIH HIŠ

### 2.1 Analiza oglaševanih enostanovanjskih hiš

Za analizo podatkov o oglaševanih enostanovanjskih hišah smo zbrali podatke o lokaciji hiše, letu izgradnje, površini hiše, površini stavbnega zemljišča, ceni enostanovanjske hiše ter ceni na enoto. Zbirali smo tudi podatke glede adaptacije hiš, vendar v mojem primeru ni bilo večjih adaptacij. Podatke smo nato pregledali in izločili neustrezne. Podatki, ki smo jih uporabili za nadaljnjo analizo, so predstavljeni v preglednici 2.

**Preglednica 2: Podatki o oglaševanih enostanovanjskih hišah na območju občine Prevalje na dan 8.3.2013 (Nepremicnine.net)**

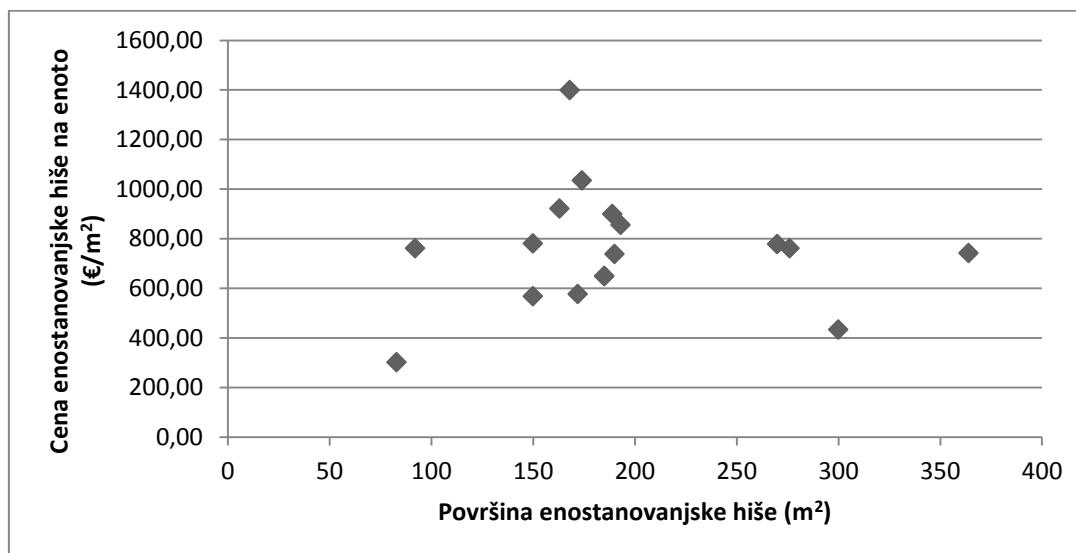
Zaporedna številka	Lokacija	Leto izgradnje	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	Površina stavbnega zemljišča (m <sup>2</sup> )	Cena enostanovanjske hiše (€)	Cena na enoto (€/m <sup>2</sup> )
1	Dolga brda	1984	270	1.000	25.000,00	301,00
2	Leše	Ni podatka	83	309	70.000,00	761,00
3	Leše	1943	92	1.100	117.000,00	780,00
4	Leše	1986	150	500	180.000,00	1.034,00
5	Leše	1993	174	894	120.000,00	649,00
6	Prisoje	1957	185	690	209.990,00	761,00
7	Center	1994	276	612	85.000,00	567,00
8	Center	1960	150	920	270.000,00	742,00
9	Dolga brda	2003	364	2.000	150.000,00	920,00
10	Na Fari	Ni podatka	163	800	170.000,00	899,00
11	Na Fari	1943	189	800	130.000,00	433,00
12	Na produ	1996	300	239	120.000,00	649,00
13	Prisoje	1957	185	690	140.000,00	737,00
14	Pod gonjami	1980	190	667	165.000,00	855,00
15	Na produ	1998	193	456	235.000,00	1.399,00
16	Prevalje	1985	168	1.524	99.000,00	576,00
17	Stražišče	1981	172	450	25.000,00	301,00

Na osnovi podatkov iz preglednice 2, smo izračunali osnovne statistike, ki so prikazane v preglednici 3. Osnovne statistike smo izračunali za površino enostanovanjske hiše, ceno enostanovanjske hiše, ceno na enoto, površino stavbnega zemljišča ter leto izgradnje.

**Preglednica 3: Osnovne statistike o površini, oglaševani ceni enostanovanjskih hiš in oglaševani ceni enostanovanjskih hiš na enoto na območju občine Prevalje na dan 8.3.2013 (Nepremicnine.net)**

	<b>Površina hiše</b>	<b>Cena enostanovanjske hiše</b>	<b>Cena na enoto</b>	<b>Površina stavbnega zemljišča</b>	<b>Leto izgradnje</b>
<b>Število primerov</b>	17	17	17	17	15
<b>Povprečna vrednost</b>	194 m <sup>2</sup>	146.823,00 €	755,00 €/m <sup>2</sup>	803 m <sup>2</sup>	1977
<b>Mediana</b>	185 m <sup>2</sup>	140.000,00 €	761,00 €/m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>	1984
<b>Standardna deviacija</b>	72 m <sup>2</sup>	62.459,00 €	244,00 €/m <sup>2</sup>	439 m <sup>2</sup>	20
<b>Najmanjša vrednost</b>	83 m <sup>2</sup>	25.000,00 €	301,00 €/m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	1943
<b>Največja vrednost</b>	364 m <sup>2</sup>	270.000,00 €	1.399,00 €/m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	2003
<b>Koeficient variacije</b>	0,37	0,43	0,32	0,01	0,55

V preglednici 3 so predstavljene osnovne statistike, iz katerih vidimo, da je povprečna površina hiše iz naših podatkov nekoliko manjša od 200 m<sup>2</sup>, cene enostanovanjskih hiš so približno 140.000 €, kar pomeni, da je povprečna cena na enoto 755 €/m<sup>2</sup>. Hiše stojijo na stavbnih zemljiščih v povprečju površine približno 800 m<sup>2</sup> ter so v povprečju stare 36 let, glede na mediano pa 29 let.



**Slika 2: Razpršenost podatkov glede na površino oglaševanih hiš ter ceno oglaševanih hiš na enoto**

Iz slike 2 vidimo, da so podatki dokaj razpršeni, vendar smo vse podatke uporabili, ker vsi ustrezajo našim pogojem o velikosti, ceni in starosti hiš. Največja hiše je velika nekaj nad 350 m<sup>2</sup>, najmanjša pa nekaj manj kot 100 m<sup>2</sup>. Cene enostanovanjske hiše pa se gibljejo med 300 €/m<sup>2</sup> ter 1.400 €/m<sup>2</sup>. Velika razlika v cenah na enoto pri enostanovanjskih hišah je posledica zelo različnih površin enostanovanjskih hiš ter premajhnega vzorca.

## 2.2 Analiza oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč

Za analizo podatkov o oglaševanih NSZ smo zbrali podatke o lokaciji NSZ, površini, ceni NSZ ter ceni NSZ na enoto. Podatke smo nato pregledali in izločili neustrezne. Podatki, ki so bili primerni za nadaljnjo analizo, so predstavljeni v preglednici 4.

**Preglednica 4: Podatki o oglaševanih NSZ na območju občine Prevalje na dan 8.3.2013 (Nepremicnine.net)**

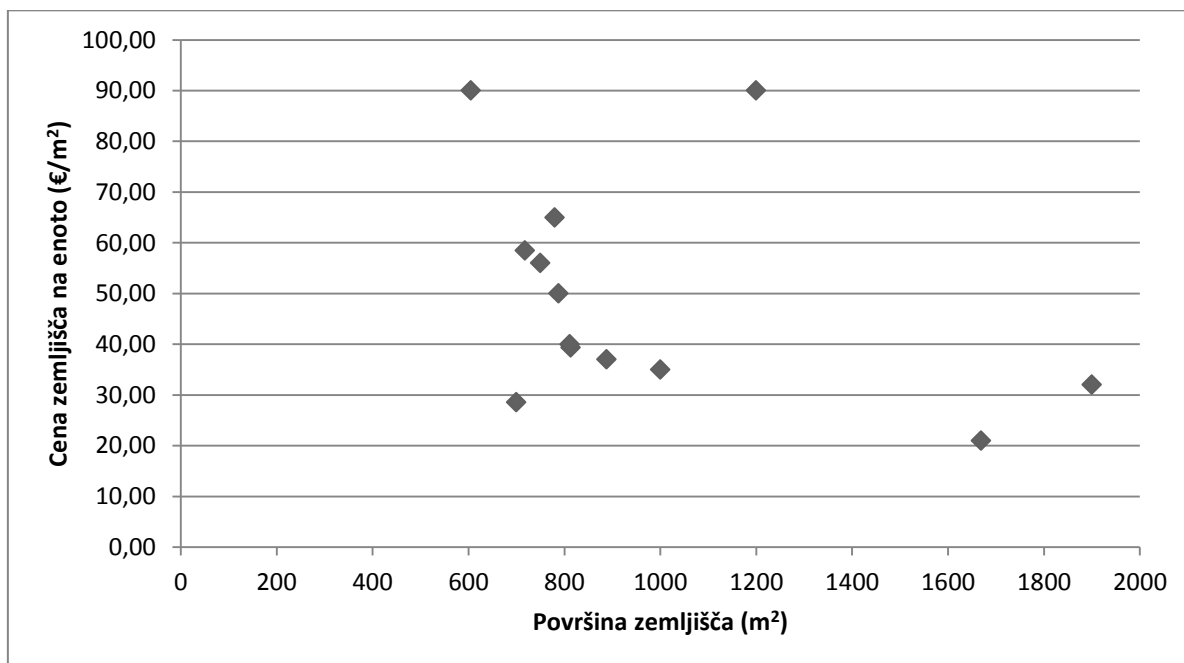
Zaporedna številka	Lokacija	Površina NSZ (m <sup>2</sup> )	Cena NSZ (€)	Cena NSZ na enoto (€/m <sup>2</sup> )
1	Prevalje - Dolga brda, zazidava Malinek	718	42.000,00	58,00
2	Prevalje - Dolga brda, zazidava Malinek	750	42.000,00	56,00
3	Prevalje - Dolga brda, zazidava Malinek	780	50.700,00	65,00
4	Prevalje - Dolga brda, zazidava Malinek	813	32.000,00	39,00
5	Prevalje - Dolga brda, zazidava Malinek	1.669	35.000,00	21,00
6	Prevalje - Dolga brda, zazidava Malinek	811	32.440,00	40,00
7	Prevalje - Dolga brda, zazidava Malinek	788	39.400,00	50,00
8	Prevalje - Poljana, obrtna cona Lahnikovo	1.900	60.800,00	32,00
9	Prevalje - Pod gonjami	888	32.856,00	37,00
10	Prevalje	1.200	108.000,00	90,00
11	Prevalje - Prisoje, zazidava Črnc	1.000	35.000,00	35,00
12	Prevalje - Pod gonjami	605	54.450,00	90,00
13	Prevalje - Zagrad	700	20.000,00	29,00

Na osnovi podatkov iz preglednice 4 smo izračunali osnovne statistike, ki so prikazane v preglednici 5. Osnovne statistike smo izračunali za površino NSZ, ceno NSZ ter ceno NSZ na enoto.

**Preglednica 5: Osnovne statistike o površini, oglaševani ceni NSZ in oglaševani ceni NSZ na enoto na območju občine Prevalje na dan 8.3.2013 (Nepremicnine.net)**

	Površina NSZ	Cena NSZ	Cena NSZ na enoto
<b>Število primerov</b>	13 m <sup>2</sup>	13	13
<b>Povprečna vrednost</b>	971 m <sup>2</sup>	44.973,00 €	49,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Mediana</b>	811 m <sup>2</sup>	39.400,00 €	40,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Standardna deviacija</b>	393 m <sup>2</sup>	21.773,00 €	22,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Najmanjša vrednost</b>	605 m <sup>2</sup>	20.000,00 €	21,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Največja vrednost</b>	1.900 m <sup>2</sup>	108.000,00 €	90,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Koeficient variacije</b>	0,40	0,48	0,44

V preglednici 5 so prikazane osnovne statistike, iz katerih vidimo, da je povprečna površina NSZ iz naših podatkov malo manjša od 1.000 m<sup>2</sup>, cene NSZ so približno 45.000 €, kar pomeni, da je povprečna cena na enoto 50 €/m<sup>2</sup>.



Slika 3: Razpršenost podatkov glede na površino oglaševanih NSZ ter ceno oglaševanih NSZ na enoto

Iz slike 3 vidimo, da so podatki dokaj razpršeni, vendar smo vse podatke uporabili, ker vsi ustrezajo našim pogojem o velikosti in ceni NSZ. Največje NSZ je veliko povprečno 1.900 m<sup>2</sup>, najmanjše pa okoli 600 m<sup>2</sup>. Cene NSZ pa se gibljejo med 20 €/m<sup>2</sup> ter 90 €/m<sup>2</sup>.

### 2.3 Analiza prodanih enostanovanjskih hiš

Za analizo podatkov o prodanih enostanovanjskih hišah smo zbrali podatke o lokaciji hiše, letu izgradnje, površini hiše, površini stavbnega zemljišča, ceni hiše, ter ceni na enoto. Podatke smo nato pregledali in izločili neustrezne. Podatki za nadaljnjo analizo, so predstavljeni v preglednici 6.



**Preglednica 6: Podatki o prodajah enostanovanjskih hiš na območju občine Prevalje v od 2009 do 2012 (GURS, 2013)**

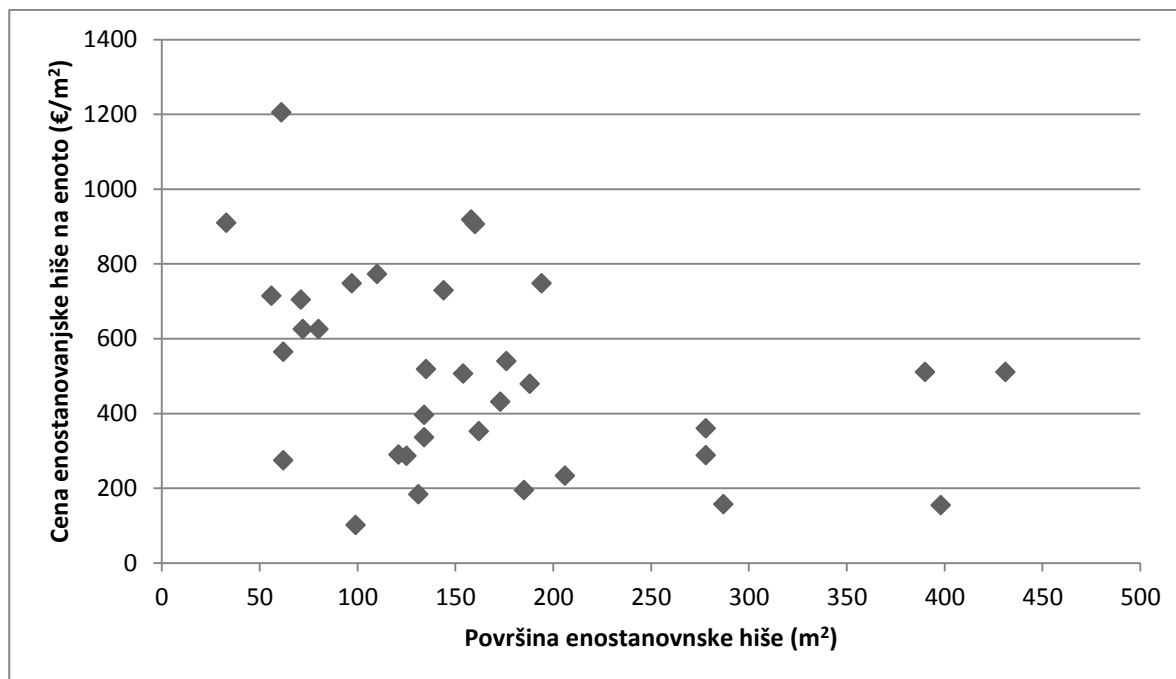
Zaporedna številka	Lokacija	Leto izgradnje	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	Površina stavbnega zemljišča (m <sup>2</sup> )	Cena enostanovanjske hiše (€)	Cena na enoto (€/m <sup>2</sup> )
1	Šentanel	1996	398	985	61.500,00	155,00
2	Šentanel	1965	173	588	74.583,00	431,00
3	Šentanel	2005	135	4.372	70.000,00	519,00
4	Breznica	1974	194	2.670	145.000,00	747,00
5	Leše	1943	61	151	73.500,00	1.205,00
6	Leše	1943	131	212	24.000,00	183,00
7	Leše	1943	206	1.810	48.000,00	233,00
8	Leše	1980	33	2374	30.000,00	909,00
9	Leše	1948	134	11.577	45.000,00	336,00
10	Leše	1948	134	11.577	53.000,00	396,00
11	Prevalje	1943	121	263	35.000,00	289,00
12	Prevalje	1943	62	103	35.000,00	565,00
13	Prevalje	1962	71	694	50.000,00	704,00
14	Prevalje	1987	431	1.178	220.000,00	510,00
15	Prevalje	1976	62	161	17.000,00	274,00
16	Prevalje	1998	97	498	72.500,00	747,00
17	Prevalje	1943	185	95	36.000,00	195,00
18	Stražišče	1988	80	1.060	50.000,00	625,00
19	Prevalje	2008	72	587	45.000,00	625,00
20	Kot	1980	99	68	10.000,00	101,00
21	Prevalje	1943	278	539	80.000,00	288,00
22	Prevalje	1943	56	975	40.000,00	714,00
23	Prevalje	1954	278	1.000	100.000,00	360,00
24	Prevalje	1955	188	927	90.000,00	479,00
25	Šentanel	1950	160	2.105	145.000,00	906,00
26	Leše	1975	287	734	45.000,00	157,00
27	Prevalje	1969	158	501	145.000,00	918,00
28	Lokovica	1996	390	460	199.000,00	510,00
29	Prevalje	1967	154	189	78.000,00	506,00
30	Prevalje	1960	162	179	57.000,00	352,00
31	Prevalje	1955	176	961	95.000,00	540,00
32	Prevalje	1973	125	168	35.791,00	286,00
33	Prevalje	1974	144	Ni podatka	105.000,00	729,00
34	Dolga Brda	1957	110	764	85.000,00	773,00

Na osnovi podatkov iz preglednice 6, smo izračunali osnovne statistike, ki so prikazane v preglednici 7. Osnovne statistike smo izračunali za površino hiše, ceno enostanovanjske hiše, ceno na enoto, površino stavbnega zemljišča ter leto izgradnje.

**Preglednica 7: Osnovne statistike o površini, prodajni ceni enostanovanjskih hiš in prodajni ceni enostanovanjskih hiš na enoto na območju občine Prevalje za obdobje od 2009 do 2012 (GURS, 2013)**

	<b>Površina hiše</b>	<b>Cena enostanovanjske hiše</b>	<b>Cena na enoto</b>	<b>Površina stavbnega zemljišča</b>	<b>Leto izgradnje</b>
<b>Število primerov</b>	34	34	34	26	34
<b>Povprečna vrednost</b>	163 m <sup>2</sup>	73.379,00 €	508,00 €/m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	1966
<b>Mediana</b>	140 m <sup>2</sup>	59.250,00 €	508,00 €/m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>	1964
<b>Standardna deviacija</b>	99 m <sup>2</sup>	48.834,00 €	264,00 €/m <sup>2</sup>	358 m <sup>2</sup>	20
<b>Najmanjša vrednost</b>	33 m <sup>2</sup>	10.000,00 €	101,00 €/m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	1943
<b>Največja vrednost</b>	431 m <sup>2</sup>	220.000,00 €	1.205,00 €/m <sup>2</sup>	1.178 m <sup>2</sup>	2008
<b>Koeficient variacije</b>	0,61	0,67	0,52	0,66	0,01

V preglednici 7 so predstavljene osnovne statistike iz katerih vidimo, da je povprečna površina prodane hiše iz naših podatkov približno 160 m<sup>2</sup>, cene enostanovanjskih hiš so približno 73.000 €, kar pomeni, da je povprečna prodajna cena na enoto približno 500 €/m<sup>2</sup>. Hiše stojijo na stavbnih zemljiščih povprečne površine približno 540 m<sup>2</sup>, oziroma glede na mediano površine stavbnega zemljišča približno 520 m<sup>2</sup>. Povprečna starost hiš je 47 let. Za nadaljnje izračune smo uporabili povprečja za površino hiše, ceno enostanovanjske hiše, ceno na enoto ter leto izgradnje.



Slika 4: Razpršenost podatkov glede na površino prodanih hiš ter ceno prodanih hiš na enoto

Iz slike 4 vidimo, da so podatki dokaj razpršeni, vendar smo vse podatke uporabili, ker vsi ustrezajo našim pogojem o velikosti, ceni in starosti hiš. Največja enostanovajska hiša je velika skoraj 450 m<sup>2</sup>, najmanjša pa okoli nekaj manj kot 50 m<sup>2</sup>. Cene enostanovajskih hiš pa se gibajo med 100 €/m<sup>2</sup> ter 1.200 €/m<sup>2</sup>.

## 2.4 Analiza prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč

Za analizo podatkov o prodanih NSZ smo zbrali podatke o lokaciji NSZ, letu transakcije, ceni NSZ ter ceni NSZ na enoto. Podatke smo nato pregledali in izločili neustrezne. Podatki, ki so bili primerni za nadaljnjo analizo, so predstavljeni v preglednici 8.

**Preglednica 8: Podatki o prodajah NSZ v občini Prevalje od 2009 do 2012 (GURS, 2013)**

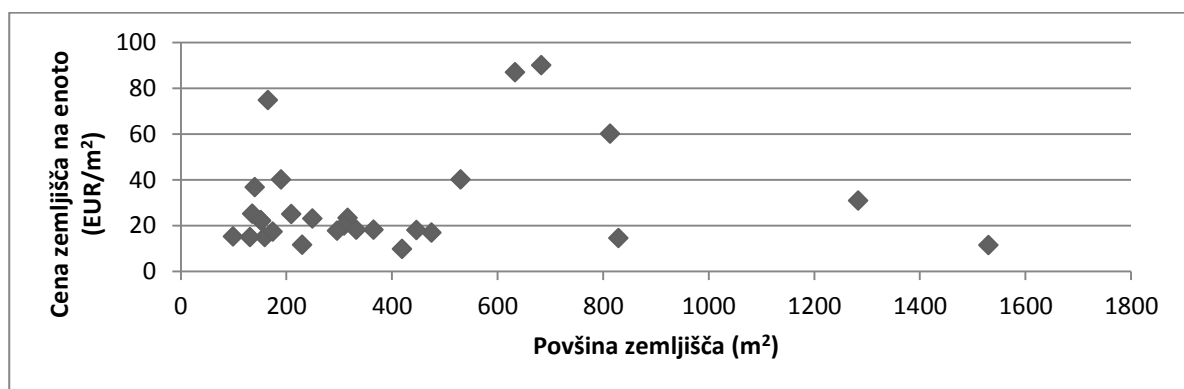
Zaporedn a št.	Lokacija	Leto transakcije	Površina (m <sup>2</sup> )	Cena NSZ (€)	Cena NSZ na enoto (€/m <sup>2</sup> )
1	Prevalje	2012	165	12.320,00	75,00
2	Lokovica	2012	190	7.600,00	40,00
3	Prevalje	2012	140	5.143,00	37,00
4	Suhi Vrh	2012	209	5.225,00	25,00
5	Prevalje	2012	316	7.385,00	23,00
6	Prevalje	2012	249	5.745,00	23,00
7	Prevalje	2012	309	6.180,00	20,00
8	Prevalje	2012	332	6.000,00	18,00
9	Poljana	2012	99	1.500,00	15,00
10	Prevalje	2012	159	2.378,00	15,00
11	Prevalje	2012	131	1.959,00	15,00
12	Prevalje	2011	683	61.470,00	90,00
13	Prevalje	2011	633	55.007,00	87,00
14	Dolga Brda	2011	813	48.780,00	60,00
15	Prevalje	2011	151	3.376,00	22,00
16	Prevalje	2011	174	3.000,00	17,00
17	Prevalje	2011	475	8.000,00	17,00
18	Dolga Brda	2011	1.530	17.560,00	11,00
19	Leše	2011	419	4.087,00	10,00
20	Stražišče	2010	446	8.028,00	18,00
21	Prevalje	2010	296	5.237,00	18,00
22	Prevalje	2010	530	21.200,00	40,00
23	Prevalje	2010	1.283	39.496,00	31,00
24	Prevalje	2010	230	2.672,00	12,00
25	Prevalje	2010	135	3.393,00	25,00
26	Prevalje	2010	365	6.640,00	18,00
27	Prevalje	2009	152	3.344,00	22,00
28	Dolga Brda	2009	829	12.000,00	14,00

Na osnovi podatkov iz preglednice 8, smo izračunali osnovne statistike, ki so prikazane v preglednici 9. Osnovne statistike smo izračunali za površino NSZ, ceno NSZ ter ceno na enoto.

**Preglednica 9: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto na območju občine Prevalje (GURS, 2013)**

	<b>Površina NSZ</b>	<b>Cena NSZ</b>	<b>Cena NSZ na enoto</b>
<b>Število primerov</b>	28	28	28
<b>Povprečna vrednost</b>	409 m <sup>2</sup>	13.026,00 €	29,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Mediana</b>	303 m <sup>2</sup>	6.090,00 €	21,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Standardna deviacija</b>	351 m <sup>2</sup>	16.776,00 €	22,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Najmanjša vrednost</b>	99 m <sup>2</sup>	1.500,00 €	10,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Največja vrednost</b>	1.530 m <sup>2</sup>	61.470,00 €	90,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Koeficient variacije</b>	0,86	1,29	0,76

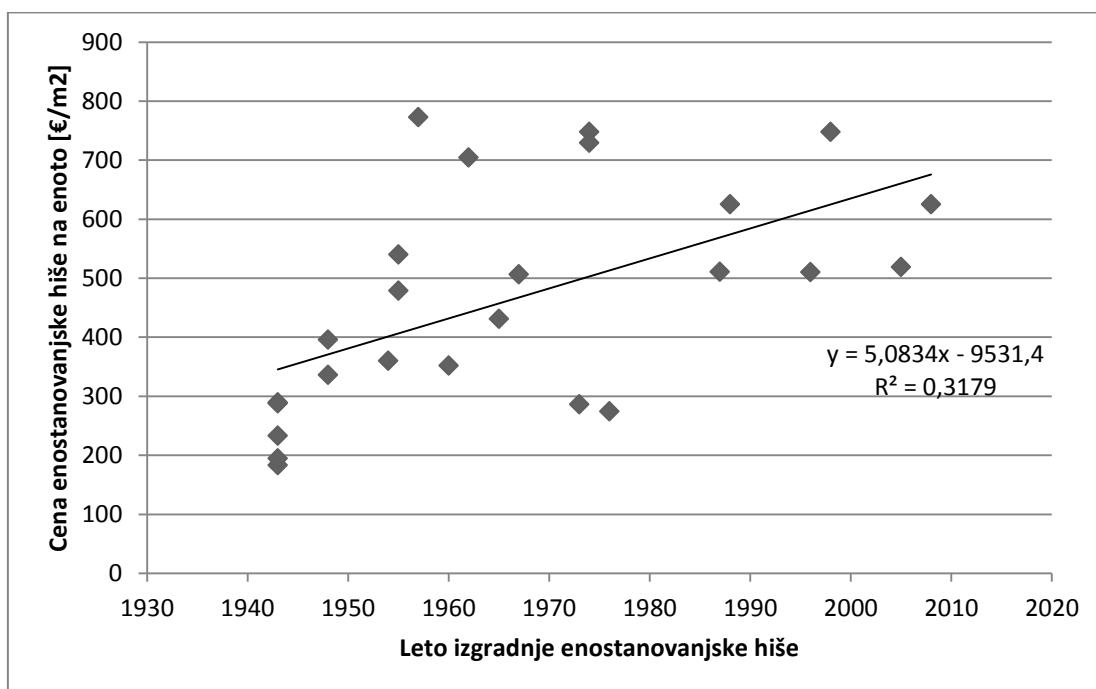
V preglednici 9 so predstavljene osnovne statistike, iz katerih vidimo, da je povprečna površina NSZ iz naših podatkov okoli 400 m<sup>2</sup>, cene NSZ so okoli 13.000 €, kar pomeni, da je povprečna cena na enoto okoli 30 €/m<sup>2</sup>. Vidimo, da so vrednosti za mediano povsod manjše od povprečja. Za nadaljnje izračune smo uporabili povprečja za površino NSZ, ceno NSZ ter ceno na enoto.

**Slika 5: Razpršenost podatkov glede na površino prodanih NSZ ter ceno prodanih NSZ na enoto**

Iz slike 5 vidimo, da so podatki dokaj razpršeni, vendar smo vse podatke uporabili, ker vsi ustrezajo našim pogojem o velikosti NSZ. Največje NSZ je veliko okoli 1.500 m<sup>2</sup>, najmanjše pa nekaj manj kot 100 m<sup>2</sup>. Cene NSZ pa se gibljejo med 10 €/m<sup>2</sup> ter 90 €/m<sup>2</sup>. Pri izračunu smo zelo majhna zemljišča uporabili samo za izračun cene na enoto.

### 3 OCENA TRŽNE VREDNOSTI OCENJEVANE ENOSTANOVANJSKE HIŠE

V tem delu smo želeli izvesti prilagoditev povprečne prodajne cene ocenjevane enostanovanjske hiše na vrednost za leto 2013. Podane smo imeli prodajne cene hiš, ki so zgrajene v različnih letih, želeli pa smo dobiti povprečno prodajno ceno, ki bi jo imela ocenjevana hiša, če bi bila nova. To smo storili tako, da smo izrisali graf, ki prikazuje vpliv leta izgradnje enostanovanjske hiše na ceno na enoto. Narisali smo regresijsko premico, izpisali enačbo linearne regresije in determinacijski koeficient, ki nam pove odstotek pojasnjene variance.



Slika 6: Odvisnost med letom izgradnje enostanovanjske hiše in ceno enostanovanjske hiše na enoto

Iz slike 6 vidimo, da se cena na enoto viša, ko se starost enostanovanjskih hiš manjša. Iz enačbe linearne regresije je razvidno, če se hiša postara za eno leto, cena na enoto pade za približno 5 €/m<sup>2</sup>. Ocenjevana hiša je zgrajena leta 1966, mi pa smo želeli oceniti njeno vrednost, če bi bila nova, oziroma zgrajena leta 2013.

Preglednica 10: Prikaz izračuna tržne vrednosti ocenjevane enostanovanjske hiše za leto 2013

Starost ocenjevane enostanovanjske hiše [leta]	47
Površina ocenjevane enostanovanjske hiše [m <sup>2</sup> ]	163
Tržna vrednost enostanovanjske hiše na enoto za leto 1966 [€/m <sup>2</sup> ]	508,00
Padec cene na enoto na pri postaranju enostanovanjske hiše za eno leto [€/m <sup>2</sup> ]	5,00
Tržna vrednost enostanovanjske hiše na enoto za leto 2013 [€/m <sup>2</sup> ]	743,00
Tržna vrednost enostanovanjske hiše za leto 2013 [€]	121.109,00

#### 4 OCENA STROŠKOV IZGRADNJE OCENJEVANE ENOSTANOVANJSKE HIŠE

Stroške izgradnje enostanovanjske hiše predstavlja vsota tržne vrednosti NSZ, komunalnega prispevka ter investicijski strošek izgradnje nove stavbe.

##### 4.1 Ocena vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča

Vrednost NSZ smo ocenili na podlagi povprečne prodajne cene NSZ na enoto. Povprečna prodajna cena na enoto je 29 €/m<sup>2</sup> (preglednica 9), povprečno stavbno zemljišče pri prodanih enostanovanjskih hišah pa ima površino 540 m<sup>2</sup> (preglednica 7). Iz tega dobimo, da je tržna vrednost NSZ 15.784 €.

##### 4.2 Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek smo izračunali za povprečno površino stavbnega zemljišča iz vzorca prodanih enostanovanjskih hiš (540 m<sup>2</sup>) ter povprečno površino prodane enostanovanjske hiše (163 m<sup>2</sup>). Ostale podatke za izračun komunalnega prispevka smo pridobili iz Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje občine Prevalje.

**Preglednica 11: Določitev Cp<sub>ij</sub> in Ct<sub>ij</sub> za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju (Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje občine Prevalje, 2011)**

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp <sub>ij</sub> [€/m <sup>2</sup> ]	Ct <sub>ij</sub> [€/m <sup>2</sup> ]
Ceste	C1 – Primarno prometno omrežje	5,01	10,68
	C2 – Sekundarno prometno omrežje	5,74	12,01
Kanalizacija	K1 – Primarno kanalizacijsko omrežje	0,9	1,81
	K2 – Sekundarno kanalizacijsko omrežje	3,79	7,5
Vodovod	V1 – Primarno vodovodno omrežje	2,51	5,29
	V2 – Sekundarno vodovodno omrežje	1,81	3,73
Ravnanje z odpadki	KOM – Omrežje objektov ravnanja z odpadki	0,2	0,42

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se izračuna na naslednji način (Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje občine Prevalje, 2011):

$$KP_{ij} = (A_{parcela} \cdot Cp_{ij1} \cdot D_p) + (K_{dejavnost} \cdot A_{torisna} \cdot Ct_{ij1} \cdot D_t) \quad (1)$$

Oznake uporabljene v enačbi (1) so predstavljene v preglednici 12.

**Preglednica 12: Pomen oznak v enačbi za izračun komunalnega prispevka (Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje občine Prevalje, 2011)**

<b>KP<sub>ij</sub></b>	Komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.
<b>A<sub>parcela</sub></b>	Površina zemljiške parcele, na kateri stoji oziroma se predvideva gradnja objekta, ki je predmet odmere komunalnega prispevka.
<b>C<sub>pij1</sub></b>	Indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.
<b>D<sub>p</sub></b>	Delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka.
<b>K<sub>dejavnost</sub></b>	Faktor dejavnosti.
<b>C<sub>tij1</sub></b>	Indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;
<b>A<sub>tlorisna</sub></b>	Neto tlorisna površina obstoječega ali predvidenega objekta, ki je predmet odmere komunalnega prispevka;
<b>D<sub>t</sub></b>	Delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

Po zgornjem načinu smo izračunali komunalne prispevke za posamezne vrste komunalne opreme, jih sešteli in dobili skupno vrednost komunalnega prispevka.

**Preglednica 13: Povprečne površine prodanih hiš ter zemljišč ter izračunan komunalni prispevek**

<b>Površina ocenjevane hiše [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Površina stavbnega zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Komunalni prispevek [€]</b>
163	540	7.964,00

#### **4.3 Ocena stroškov izgradnje nove stavbe**

V nadaljevanju nas zanima, koliko bi morali plačati za izgradnjo nove stavbe, brez upoštevanja zemljišča ter komunalne opreme. V ta namen smo ocenili nadomestitve stroške nove stavbe. Pri tem smo za ocenjevano enostanovanjsko hišo izbrali hišo s čim bolj podobnimi lastnostmi, kot jih ima povprečna prodana enostanovanjska hiša na obravnavanem območju.



Preglednica 14: Izračun stroška izgradnje enostanovanjske hiše (Gradbeni portal PEG, 2013)

<b>ENODRUŽINSKA STANOVANJSKA HIŠA (K+P+M, 100 M2), S.S.</b>			
<b>Kratek opis objekta:</b> Enodružinska stanovanjska hiša kot samostoječa stavba s poševno streho/delno izkoriščena mansarda, K+P+M(delno), 82 m <sup>2</sup> stanovanjske površine, srednji cenovni razred			
<b>Ocena površin in prostornin:</b>			
Uporabna površina	82 m <sup>2</sup>		
Neto tlorisna površina	163 m <sup>2</sup>		
Bruto tlorisna površina	189 m <sup>2</sup>		
Bruto prostornina	509 m <sup>3</sup>		
<b>GOI (300+400-470)</b>			
Vrednost GOI za m <sup>2</sup> neto površine	100,0 %		127.489,83 €
Vrednost GOI za m <sup>2</sup> bruto pozidane površine			784,14 €
			675,98 €
<b>100 ZEMLJIŠČE - PARCELA</b>	0,0 %		0,00 €
<b>200 PRIPRAVA IN UREDITEV ZEMLJIŠČA</b>	0,0 %		0,00 €
310 Gradbena jama	1,8 %		2.294,82 €
320 Temeljenje in plošče nad tlemi	3,1 %		3.952,18 €
330 Zunanje stene	24,6 %		31.362,50 €
340 Notranje stene	17,4 %		22.183,23 €
350 Stropi	15,2 %		19.378,45 €
360 Streha	8,4 %		10.709,15 €
370 Vgrajeni, fiksno pritrjeni konstrukcijski elementi	1,5 %		1.912,35 €
390 Ostala dela pri gradbeni konstrukciji	1,5 %		1.912,35 €
<b>300 GRADBENA KONSTRUKCIJA</b>	<b>73,5 %</b>		<b>93.705,02 €</b>
410 Kanalizacija, vodovod in plinovod	7,9 %		10.071,70 €
420 Ogrevne naprave	12,0 %		15.298,78 €
430 Prezračevalne instalacije in klimatizacija	0,0 %		0,00 €
440 Elektroinstalacije	6,6 %		8.414,33 €
450 Telekomunikacijske in informacijske naprave	0,0 %		0,00 €
460 Transportne naprave	0,0 %		0,00 €
470 Posebna namenska oprema in naprave	1,1 %		1.402,39 €
480 Centralno nadzorni sistemi	0,0 %		0,00 €
490 Ostala dela pri instalacijskih delih	0,0 %		0,00 €
<b>400 INSTALACIJE</b>	<b>27,6 %</b>		<b>35.187,19 €</b>
<b>500 ZUNANJA UREDITEV</b>	<b>8,5 %</b>		<b>10.836,64 €</b>
<b>600 OPREMA IN UMETNINE</b>	<b>1,9 %</b>		<b>2.422,31 €</b>
710 Vrednost načrtov arhitekture	2,0 %		2.610,58 €
720 Vrednost načrtov gradbenih konstrukcij	1,1 %		1.414,07 €
730 Vrednost načrtov strojnih instalacij	0,6 %		707,03 €
740 Vrednost načrtov električnih instalacij	0,6 %		707,03 €
750 Vrednost ostalih načrtov, elaboratov, ...	4,0 %		5.035,85 €
790 Upravljanje in vodenje projekta, stroški financiranja	7,6 %		9.668,83 €
<b>700 DODATNI GRADBENI STROŠKI</b>	<b>15,8 %</b>		<b>20.143,39 €</b>
<b>VSE SKUPAJ BREZ ZUNANJE UREDITVE OPREME IN UMETNIN</b>			<b>149.035,61 €</b>

V preglednici 13 je prikazan izračun nadomestitvenih stroškov nove stavbe, ki smo ga dobili na spletni strani <http://www.peg-online.net>. Na portalu smo izbrali projektantsko oceno investicije za hišo, ki je najbolj podobna naši ocenjevani enostanovanjski hiši. Iz projektantske ocene investicije smo upoštevali vse stroške razen stroškov zunanje ureditve, opreme in umetnin. Pri nadomestitvenih stroških nove stavbe ne upoštevamo vrednosti NSZ, saj se ta upošteva posamezno.

#### 4.4 Ocena stroškov izgradnje enostanovanjske hiše

Stroške izgradnje enostanovanjske hiše smo ocenili tako, da smo sešteli tržno vrednost NSZ, komunalni prispevek ter stroške izgradnje nove stavbe.

**Preglednica 15: Ocena stroškov izgradnje enostanovanjske hiše**

<b>Tržna vrednost NSZ [€]</b>	15.784,00
<b>Komunalni prispevek [€]</b>	7.964,00
<b>Stroški izgradnje nove stavbe [€]</b>	149.036,00
<b>Ocena stroškov izgradnje enostanovanjske hiše [€]</b>	<b>172.784,00</b>

V preglednici 14 je prikazan izračun ocene stroškov izgradnje enostanovanjske hiše, iz česar vidimo, da bi za izgradnjo nove enostanovanjske hiše, ki je podobna ocenjevani enostanovanjski hiši, morali plačati 172.784 €.

## 5 PRIKAZ PRIMERJAVE OCENE STROŠKOV IZGRADNJE Z OCENO TRŽNE VREDNOSTI ENOSTANOVANJSKE HIŠE V OBČINI PREVALJE

V tem delu smo primerjali oceno stroškov izgradnje enostanovanjske hiše z oceno tržne vrednosti. Izračun tržne vrednosti smo prikazali v poglavju 3, izračun ocene stroškov izgradnje enostanovanjske hiše pa v poglavju 4. Primerjava je prikazana v preglednici 16.

**Preglednica 16: Primerjava ocene stroškov izgradnje enostanovanjske hiše z oceno njene tržne vrednosti**

<b>Ocena stroškov izgradnje enostanovanjske hiše [€]</b>	172.784,00
<b>Ocena tržne vrednosti [€]</b>	121.109,00

Iz preglednice 16 vidimo, da je ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše zgrajene leta 2013 nižja od ocene stroškov izgradnje enostanovanjske hiše. Razlika je 51.675 €, kar pomeni približno 30%.

Rezultati so približno takšni, kot smo pričakovali, saj so stroški izgradnje enostanovanjske hiše nižji od njene ocene tržne vrednosti. Iz tega sklepamo, da na našem območju ni racionalno investirati v izgradnjo enostanovanjske hiše, saj bi imeli veliko izgubo.

## 6 PRIMERJAVA STROŠKOV IZGRADNJE NOVE HIŠE PRI RAZLIČNIH FAKTORJIH ZAZIDANOSTI

Faktor izrabe parcel je razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino parcele namenjene gradnji. Faktor zazidanosti parcel je razmerje med zazidano površino objekta, vključno s pomožnimi objekti in celotno površino parcele namenjene gradnji (Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Račel - Log, območje F«).

Za naše območje sta v Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Račel - Log, območje F« podana faktor zazidanosti (0,35) in faktor izrabe zemljišča (0,70).

V primeru ocenjene enostanovanjske hiše predpostavimo, da vsota bruto etažne površine stanovanjske hiše znaša 2,5 krat več kot njena zazidana površina. Iz tega dobimo, da je lahko največji možni faktor zazidanosti za naš primer 0,28.

Zanimalo nas je, koliko lahko investitor zmanjša stroške investicije pri gradnji nove enostanovanjske hiše s spreminjanjem faktorja zazidanosti oziroma faktorja izrabe zemljišča. Predpostavili smo, da imamo konstantno površino ocenjene enostanovanjske hiše (163 m<sup>2</sup>) in zmanjšujemo le površino NSZ, tako da se približamo največjim dovoljenim vrednostim faktorja zazidanosti in faktorja izrabe zemljišča.

Najprej smo izračunali faktor zazidanosti in faktor izrabe zemljišča za ocenjeno enostanovanjsko hišo (površina hiše 163 m<sup>2</sup>, površina stavbnega zemljišča 540 m<sup>2</sup>) na obravnavanem območju ter strošek izgradnje ocenjevane hiše pri teh faktorjih, kot je prikazano v preglednici 17.

**Preglednica 17: Faktorji zazidanosti in izrabe zemljišča ter strošek izgradnje nove hiše pri teh faktorjih**

<b>Faktor zazidanosti</b>	0,14
<b>Faktor izrabe zemljišča</b>	0,35
<b>Cena izgradnje nove hiše [€]</b>	172.784,00

Iz preglednice 17 vidimo, da sta faktor zazidanosti in faktor izrabe zemljišča točno za polovico manjša od dovoljenih faktorjev na našem območju. To pomeni, da bi enostanovanjsko hišo površine 163 m<sup>2</sup> lahko gradili na polovico manjši površini stavbnega zemljišča.

Zato smo v nadaljevanju izbrali različne faktorje zazidanosti in primerjali stroške izgradnje ocenjevane (površine 163 m<sup>2</sup>) hiše pri teh faktorjih, da bi videli koliko se da zmanjšati stroške izgradnje na račun

zmanjšanja površine stavbnega zemljišča in s tem nižjega stroška za nakup zemljišča ter nižjega stroška komunalnega prispevka.

Izračunali smo kako veliko NSZ potrebujemo za izgradnjo ocenjevane enostanovanjske hiše (površina 163 m<sup>2</sup>) pri določenemu faktorju. To smo storili tako, da smo bruto tlorisno površino ocenjevane hiše (189 m<sup>2</sup>) delili s faktorjem izrabe zemljišča, ki je 2,5 krat večji od faktorja zazidanosti.

**Preglednica 18: Velikosti NZS pri različnih faktorjih zazidanosti in faktorjih izrabe zemljišča**

<b>Faktor zazidanosti</b>	<b>Faktor izrabe zemljišča</b>	<b>Površina NSZ [m<sup>2</sup>]</b>
<b>0,15</b>	<b>0,38</b>	503
<b>0,20</b>	<b>0,50</b>	377
<b>0,25</b>	<b>0,63</b>	302
<b>0,28</b>	<b>0,70</b>	269

V preglednici 18 so predstavljene velikosti NSZ, ki jih potrebujemo za izgradnjo ocenjevane hiše pri podanih faktorjih zazidanosti oziroma izrabe zemljišča.

Tržno vrednost NSZ smo izračunali s pomočjo dobljenih površin NSZ (preglednica 18) in povprečne cene prodanih NSZ na enoto, ki znaša 29 €/m<sup>2</sup>.

**Preglednica 19: Tržne vrednosti NZS pri različnih faktorjih zazidanosti in faktorjih izrabe zemljišča**

<b>Faktor zazidanosti</b>	<b>Faktor izrabe zemljišča</b>	<b>Tržna vrednost NSZ [€]</b>
<b>0,15</b>	<b>0,38</b>	14.701,00
<b>0,20</b>	<b>0,50</b>	11.026,00
<b>0,25</b>	<b>0,63</b>	8.820,00
<b>0,28</b>	<b>0,70</b>	7.875,00

V preglednici 19 so predstavljene cene različno velikih NSZ iz preglednice 18. Opazimo, da se cene NSZ spreminjajo enako kot velikosti NSZ in sicer obratno sorazmerno s faktorjem zazidanosti. Zato je tudi najnižja cena skoraj za polovico nižja od najvišje, enako kot faktorji zazidanosti.

Izračunali smo še komunalne prispevke za ocenjevano hišo pri različnih faktorjih zazidanosti oziroma izrabe zemljišča.

**Preglednica 20: Komunalni prispevki pri različnih faktorjih zazidanosti in faktorjih izrabe zemljišča**

<b>Faktor zazidanosti</b>	<b>Faktor izrabe zemljišča</b>	<b>Komunalni prispevek [€]</b>
<b>0,15</b>	<b>0,38</b>	7.742,00
<b>0,20</b>	<b>0,50</b>	6.990,00
<b>0,25</b>	<b>0,63</b>	6.538,00
<b>0,28</b>	<b>0,70</b>	6.344,00

Komunalni prispevek pri najvišjem faktorju zazidanosti je za približno 22% oziroma 1.398 € manjši od komunalnega prispevka pri najmanjšemu faktorju zazidanosti.

Na koncu smo sešteli cene NSZ, komunalni prispevek in nadomestitvene stroške nove stavbe. Dobili smo stroške za izgradnjo nove hiše z lastnostmi ocenjevane hiše pri različnih faktorjih, ki so prikazani v preglednici 21.

**Preglednica 21: Primerjava stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše pri različnih faktorjih zazidanosti**

<b>Faktor zazidanosti</b>	<b>Faktor izrabe zemljišča</b>	<b>Strošek izgradnje [€]</b>
<b>0,15</b>	<b>0,38</b>	171.479,00
<b>0,20</b>	<b>0,50</b>	167.051,00
<b>0,25</b>	<b>0,63</b>	164.394,00
<b>0,28</b>	<b>0,70</b>	163.255,00

Iz preglednice 21 vidimo, da se stroški izgradnje nove hiše med največjim in najmanjšim faktorjem razlikujejo za 8.224 €, oziroma približno 5%. Ta vpliv je zelo majhen in vidimo, da faktorji zazidanosti skoraj ne vplivajo uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo. Sklepamo, da za 5% manjšo ceno ni vredno zmanjševati površine NSZ skoraj za polovico. Če primerjamo stroške izgradnje nove hiše pri najvišjem možnem faktorju zazidanosti s stroški pri dejanskemu faktorju zazidanosti dobljenim iz povprečja prodanih enostanovanjskih hiš in NSZ, opazimo, da je razlika 9.529 €, kar pomeni približno 6%. Na podlagi naših podatkov je vpliv prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo zelo majhen in se z maksimalnimi faktorji ne da doseči povprečne prodajne cene enostanovanjske, ki znaša 121.109 €.

## 7 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

1. Za občino Prevalje smo pridobili zelo malo podatkov o oglaševanih in prodanih enostanovanjskih hišah ter NSZ, iz česar vidimo, da na trgu z nepremičninami ni veliko aktivnosti.
2. Ugotovili smo, da so v povprečju cene oglaševanih enostanovanjskih hiš in NSZ nižje kot prodajne cene. Vzrok za to so višje površine oglaševanih enostanovanjskih hiš od prodanih.
3. Za obravnavani primer smo ugotovili, da so v povprečju prodajne cene NSZ zelo nizke v primerjavi z drugimi, bolj razvitimi deli Slovenije, zato so površine NSZ tudi zelo velike. Pri večjih površinah NSZ je zelo težko doseči najvišje dovoljene faktorje zazidanosti in izrabe zemljišč, ki so zapisani v prostorskih aktih lokalnih skupnosti, saj bi morale biti površine enostanovanjskih hiš zelo velike.
4. Pri primerjavi ocene stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše z oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše smo ugotovili, da v občini Prevalje investiranje v enostanovanjske hiše ni racionalno, saj je bila ocena tržne vrednosti za 30% nižja od ocene stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše.
5. Pri primerjavi stroškov izgradnje nove hiše pri različnih faktorjih zazidanosti smo ugotovili, da se s spreminjanjem faktorja zazidanosti in s tem manjšanja zemljišča pri konstantni površini enostanovanjske hiše, strošek izgradnje nove enostanovanjske hiše v celoti ne spreminja veliko, saj so cene zemljišč relativno nizke in prav tako višina komunalnih prispevkov. S tem smo ugotovili, da je vpliv prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo na območju občine Prevalje relativno majhen.

## **VIRI**

Gradbeni portal PEG. 2013. Ocene investicij. <http://www.peg-online.net>. (Pridobljeno 25. 6. 2013.)

GURS. 2013. Evidenca trga nepremičnin. <http://e-prostor.gov.si>. (Pridobljeno 11. 3. 2013.)

Nepremicnine.net. 2013. <http://www.nepremicnine.net>. (Pridobljeno 8. 3. 2013.)

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Račel - Log, območje F«. Uradni list RS, št. 105/2008: 13933.

Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje občine Prevalje. Uradno glasilo slovenskih občin, št. 29/2011.

Statistični urad Republike Slovenije. 2013. Občine v številkah.

<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2011&id=129> (Pridobljeno 11. 3. 2013.)

Wikipedia. 2013. Občina Prevalje.

[http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina\\_Prevalje](http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Prevalje) (Pridobljeno 29. 8. 2013.)