

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*



Visokošolski program Gradbeništvo,
Konstrukcijska smer

Kandidat:

Peter Selan

Vpliv izvedbe komasacije stavbnih zemljišč na ekonomsko uspešnost projekta Planina jug

Diplomska naloga št.: 315

Mentor:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 26. 6. 2008

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani **PETER SELAN** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z
naslovom: »**VPLIV IZVEDBE KOMASACIJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ NA
EKONOMSKO USPEŠNOST PROJEKTA PLANINA JUG**«.

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

Ljubljana, 12.6.08

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 332:528.46(497.4)(043.2)

Avtor: Peter Selan

Mentor: izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

Naslov: Vpliv izvedbe komasacije stavbnih zemljišč na ekonomsko
uspešnost projekta Planina jug

Obseg in oprema: 111 str., 55 pregl., 17 sl., 5 en.

Ključne besede: komasacija, ekonomska upravičenost, investicija

Izvleček

Investicije imajo velik pomen tako za posamezna podjetja kot za razvoj narodnega gospodarstva. Zato ima preudarno odločanje o izbiri investicijskih projektov izrednen pomen. Uspešno izbiro med različnimi možnimi investicijami omogoča predinvesticijska študija.

Diplomska naloga se osredotoča na izdelavo predinvesticijske študije za projekt Planina jug in analizira vpliv pogodbene komasacije stavbnih zemljišč na ekonomsko uspešnost projekta Planina jug.

Izhodišče projekta Planina jug je sprejet Občinski lokacijski načrt Planina jug, ki predvideva tudi izgradnjo večstanovanjskega objekta s 112 stanovanji. Prikazani so pričakovani odhodki na projektu ter čas njihovega nastanka v obravnavanem obdobju. Predvidene prodajne cene izhajajo iz predpostavke o nižanju cen stanovanj na obravnavani lokaciji zaradi povečanja ponudbe. Izvedba pogodbene komasacije stavbnih zemljišč predstavlja predpogoj za pričetek prodaje stanovanj. Z analizo vpliva izvedbe pogodbene komasacije stavbnih zemljišč na ekonomsko uspešnost projekta smo oblikovali statični in dinamični model ter štiri različne datume izvedbe pogodbene komasacije. Rezultati kažejo, da na ekonomsko uspešnost projekta bistveno vpliva datum izvedbe pogodbene komasacije stavbnih zemljišč. Bolj kot je datum izvedbe pogodbene komasacije stavbnih zemljišč oddaljen od datuma dokončanja gradnje, slabša je ekonomska uspešnost projekta. V primeru, da se pogodbeni komasacija stavbnih zemljišč prične v letu 2009 ali kasneje, dobička ni oziroma je projekt neuspešen. V prihodnosti investicijski projekti po sistemu »gradnje za trg« stanovanjskih objektov v Kranju ne bodo več tako dobičkonosni kot v preteklosti.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332:528.46(497.4)(043.2)

Author: Peter Selan

Supervisor: Anoc. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

Title: The influence of building land readjustment on economic efficiency of the Planina jug Project

Notes: 111 p., 55 tab., 17 fig., 5 eq.

Key words: contractual reparcelling, project's economic success, investment

Abstract

Investments play a great role for individual companies as well as for a country's economy. Thus a careful decision about the investment project is of great importance. Choosing between various investment options is based on the preinvestment study.

The focus of the dissertation is the drawing up of the preinvestment study for the Planina South project. The influence of the contractual reparcelling on the project's economic success is also analyzed.

The starting point of the project is the adopted Planina South municipal location plan, which envisages the construction of a multi-occupied building with 112 apartments. The expected project expenditures are presented together with the time of their occurrence. The anticipated prices are based on the assumption about the decreasing apartment prices at that location due to an increased offer. The implementation of the contractual reparcelling of the building land is a precondition for selling the apartments. Based on the influence analysis of the implementation of the contractual reparcelling of the building land and the economical success of the project, the static and dynamic models were designed and four different dates of contractual reparcelling were set. Results show that the economic success of the project is largely influenced by the date of the contractual reparcelling of the building land: The more the dates of the reparcelling implementation and the end of construction work are apart, the less successful the project is economically. If the contractual reparcelling of the building land begins in 2009 or later, there is no profit, i.e. the project is unsuccessful. In the future, the investment projects of the "building for the market" residential properties in Kranj will not be as profitable as they used to be.

ZAHVALA

Iskreno se zahvaljujem mentorici, dr. Maruški Šubic Kovač za njeno strokovno pomoč in naklonjenost ter njene nasvete, ki so pomagali oblikovati to nalogo.

Posebna zahvala gre tudi zaposlenim v podjetju Lokainvest, ki so mi pomagali pridobivati podatke ter me podpirali s strokovnimi kritikami in nasveti.

Hvala tudi vsem mojim bližnjim, ki so me pri nastajanju moje diplomske naloge podpirali, me spodbujali in verjeli vame. S tem ste tudi vi prispevali svoj kanček v mozaik moje diplomske naloge.

Iz srca HVALA!

Kazalo

1	UVOD	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, VIRI PODATKOV, VALUTA, PREDSTAVITEV OBRAVNAVANEGA PRIMERA, METODE DELA	2
2.1	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE.....	2
2.2	VIRI PODATKOV, VALUTA, UPORABLJENI SIMBOLI, OZNAKE IN ENOTE XVI	
2.2.1	Viri podatkov	4
2.2.2	Valuta, indikatorji površin	4
2.3	PREDSTAVITEV OBRAVNAVANE MAKRO IN MIKRO LOKACIJE TER ANALIZA TRGA	6
2.3.1	Območje obravnave – Mestna občina Kranj	6
2.3.2	Analiza trga.....	8
2.3.3	Prostorska umestitev primera	10
2.3.4	Obravnavani primer	11
3	METODE OCENJEVANJA INVESTICIJE	23
3.1	STATIČNI KRITERIJ ZA OCENO INVESTICIJE	23
3.1.1	Donosnost investicije.....	24
3.1.2	Doba vračanja investicije.....	25
3.2	DINAMIČNE METODE OCENJEVANJA INVESTICIJE	26
3.2.1	Metoda neto sedanje vrednosti	27
3.2.2	Metoda diskontirane dobe vračanja.....	29
3.2.3	Interna stopnja donosnosti (ISD).....	30
4	METODA OCENE STROŠKOV	32
5	METODE OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI TER VREDNOTENJA NEPREMIČNIN	33
5.1	METODE OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN	33
5.2	METODE VREDNOTENJA NEPREMIČNIN	34
5.2.1	METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PODOBNIH NEPREMIČNIN	35
5.2.2	METODA DONOSA	37
5.2.3	METODA STROŠKOV	37
5.2.4	POVZETEK	39
6	OCENJEVANJE PROJEKTA PLANINA JUG.....	40
7	ANALIZA ODHODKOV PROJEKTA PLANINA JUG	41
7.1	PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČA.....	41

7.1.1	Javna dražba	41
7.1.2	Komasacija	43
7.2	PRISPEVKI.....	45
7.2.1	Komunalni prispevek.....	45
7.2.2	Ostali prispevki.....	46
7.2.3	Rekapitulacija stroškov za prispevke	46
7.3	PROJEKTNA DOKUMENTACIJA.....	47
7.4	PRIPRAVA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	48
7.4.1	Geološke geomehanske raziskave	48
7.4.2	Izmere, parcelacije, zakoličbe	49
7.4.3	Rušitvena dela	49
7.5	GRADNJA	50
7.5.1	Objekt	50
7.5.2	Zunanja ureditev in komunalna infrastruktura	61
7.5.3	Skupni stroški	65
7.5.4	Rekapitulacija stroškov gradnje	66
7.6	STROKOVNI NADZOR NAD GRADNJO	67
7.7	TRŽENJE	67
7.8	INŽENIRING	68
7.9	FINANCIRANJE	68
7.10	NEPREDVIDENI STROŠKI.....	68
7.11	PREGLED VSEH STROŠKOV	69
8	ANALIZA PRIHODKOV PROJEKTA PLANINA JUG.....	70
8.1	VREDNOTENJE POSAMEZNE STANOVANJSKE ENOTE	70
8.2	PRIHODKI OCENJENI NA PODLAGI PREDVIDENIH STROŠKOV	71
8.3	OCENA PRIHODKOV NA PODLAGI CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN	73
8.4	ODLOČITEV O PRODAJNI CENI	78
9	VPLIV ČASOVNEGA ZAMIKA PRODAJE ZARADI VPLIVA KOMASACIJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	80
9.1	KOMASACIJA	80
9.2	OBLIKOVANJE MODELA	81
9.2.1	Začetek prodaje julij 2008	82
9.2.2	Začetek prodaje november 2008	86
9.2.3	Začetek prodaje maj 2009.....	91
9.2.4	Začetek prodaje maj 2010.....	96

9.3	EKONOMSKA UPRAVIČENOST POSAMEZNIH VARIANT.....	101
10	KONČNE UGOTOVITVE.....	106

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Bruto tlorisna površina v m ²	19
Preglednica 2: Površina intra muros v m ²	19
Preglednica 3: Neto tlorisna površina v m ²	20
Preglednica 4: Površina konstrukcijskih elementov v m ²	20
Preglednica 5: Uporabna površina v m ²	20
Preglednica 6: Ostale pomembne površine v m ²	21
Preglednica 7: Zemljišče pridobljeno na javni dražbi	42
Preglednica 8: Zemljišče pridobljeno iz komasacije	44
Preglednica 9: Izračun komunalnega prispevka	46
Preglednica 10: Rekapitulacija stroškov za prispevke	46
Preglednica 11: Delež stroška projektne dokumentacije	47
Preglednica 12: Strošek gradbenih del izgradnje kletne etaže	51
Preglednica 13: Strošek obrtniških del izgradnje kletne etaže	51
Preglednica 14: Strošek gradbenih del izgradnje stanovanjskih etaž	52
Preglednica 15: Strošek obrtniških del izgradnje stanovanjskih etaž.....	53
Preglednica 16: Strošek dvigal	54
Preglednica 17: Strošek del zunanje ureditve objekta	54
Preglednica 18: Strošek izgradnje ekoloških otokov.....	55
Preglednica 19: Strošek Sigma elementov	55
Preglednica 20: Strošek sistema odvodnjavanja objekta.....	57
Preglednica 21: Strošek elektroinštalacij in opreme.....	58
Preglednica 22: Strošek strojnih inštalacij	59
Preglednica 23: Strošek odvajanja odpadnih voda - kanalizacija.....	60
Preglednica 24: Strošek prometne signalizacije	60
Preglednica 25: Strošek izgradnje parkirnih površin in dovoznih cest	61
Preglednica 26: Strošek izgradnje zunanje fekalne kanalizacije	62
Preglednica 27: Strošek izgradnje vodovodnega priključka.....	62
Preglednica 28: Strošek izgradnje zunanje telekomunikacijske mreže	63
Preglednica 29: Strošek izgradnje plinovodnega priključka	63
Preglednica 30: Strošek izgradnje javne razsvetljave.....	64

Preglednica 31: Strošek izvedbe nizkonapetostnega priključka.....	64
Preglednica 32: Proporcionalni delež stroška izgradnje TP1	65
Preglednica 33: Proporcionalni delež stroškov izgradnje TP2.....	65
Preglednica 34: Rekapitulacije stroškov gradnje.....	66
Preglednica 35: Rekapitulacija vseh stroškov projekta	69
Preglednica 36: Pregled vseh stroškov	71
Preglednica 37: Pregled prodajnih površin.....	72
Preglednica 38: Manjša stanovanja letnik 1980 – 2000 – neobnovljena (z DDV)	74
Preglednica 39: Večja stanovanja letnik 1980 – 2000 – neobnovljena (z DDV).....	74
Preglednica 40: Stanovanja letnik 1980 – 2000 – obnovljena, vse velikosti (z DDV)	75
Preglednica 41: Manjša stanovanja – novogradnja (z DDV)	76
Preglednica 42: Večja stanovanja – novogradnja (z DDV).....	76
Preglednica 43: Pregled povprečne cene za m2 prodajne stanovanjske površine (z DDV).....	77
Preglednica 44: Stroški projekta Planina jug.....	81
Preglednica 45: Ekonomska upravičenost ob predpostavki, da se prodaja prične julija 2008.	82
Preglednica 46: Izračun neto sedanje vrednosti za komasacijo julij 2008	83
Preglednica 47: Ekonomska upravičenost ob predpostavki, da se prodaja prične novembra 2008	87
Preglednica 48: Izračun neto sedanje vrednosti za komasacijo november 2008.....	88
Preglednica 49: Ekonomska upravičenost ob predpostavki, da se prodaja prične maja 2009 .	92
Preglednica 50: Izračun neto sedanje vrednosti za komasacijo maj 2009.....	93
Preglednica 51: Ekonomska upravičenost ob predpostavki, da se prodaja prične maja 2010 .	97
Preglednica 52: Izračun neto sedanje vrednosti za komasacijo maj 2010.....	98
Preglednica 53: Pregled vseh variant za statični model	103
Preglednica 54: Pregled NSV vseh 4 variant.....	104
Preglednica 55: Rešitve za statični model	106
Preglednica 56: Rešitve za dinamični model.....	107

KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Shema delitev občin v okolici mesta Kranj v letu 2007.....</i>	<i>7</i>
<i>Slika 2: Makro lokacija predvidene gradnje</i>	<i>10</i>
<i>Slika 3: Mikro lokacija predvidene gradnje</i>	<i>11</i>
<i>Slika 4: OLN Planina jug s predvideno gradnjo</i>	<i>12</i>
<i>Slika 5: Zemljišča pridobljena na javni dražbi (označeno s šrafuro)</i>	<i>17</i>
<i>Slika 6: Delitev zemljišč po komasaciji</i>	<i>17</i>
<i>Slika 7: Prikaz pridobljenih zemljišč po javni dražbi (šrafirano z barvo).....</i>	<i>42</i>
<i>Slika 8: Delitev zemljišč po izvedeni komasaciji.....</i>	<i>44</i>
<i>Slika 9: Sistem odvodnjavanja s prosto gladino.....</i>	<i>56</i>
<i>Slika 10: Sistem odvodnjavanja s tokom pod tlakom</i>	<i>56</i>
<i>Slika 11: Graf parametrov - komasacija julij 2008.....</i>	<i>85</i>
<i>Slika 12: Graf parametrov - komasacija november 2008</i>	<i>90</i>
<i>Slika 13: Graf parametrov - komasacija maj 2009</i>	<i>95</i>
<i>Slika 14: Graf parametrov - komasacija maj 2010</i>	<i>100</i>
<i>Slika 15: Odhodki projekta Planina jug</i>	<i>101</i>
<i>Slika 16: Prihodki projekta Planina jug.....</i>	<i>102</i>
<i>Slika 17: Graf neto sedanje vrednosti posameznih variant.....</i>	<i>105</i>

UPORABLJENI SIMBOLI IN OZNAKE:

AB	-	armirani beton
M	-	merilo
MS	-	Microsoft®
m, m1, m'	-	tekoči meter
m ²	-	kvadratni meter
m ³	-	kubični meter
MB	-	marka betona
kom	-	število kosov (komad)
cca.	-	približno, vrednost okoli
itd.	-	in tako dalje
št.	-	številka
parc.	-	parcela
k.o.	-	katastrska občina
d.d.	-	delniška družba
d.o.o.	-	družba z omejeno odgovornostjo
%	-	odstotek
max	-	maksimum
min	-	minimalno
K	-	klet
P	-	pritličje
mezz	-	mezzanin ali medetaža
1, 2, 3,...	-	številka nadstropja
M	-	mansarda

BEP	-	bruto etažna površina
DDV	-	davek na dodano vrednost
€	-	evro
IZ	-	idejna zasnova
IP	-	idejni projekt
PGD	-	projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja
PZR	-	projekt za razpis
PZI	-	projekt za izvedbo
PID	-	projekt izvedenih del
PEL	-	predhodni načrt etažne lastnine
NEL	-	načrt etažnih lastnikov
PUP	-	prostorski ureditveni pogoji
ZN	-	zazidalni načrt
OLN	-	občinski lokacijski načrt
UL	-	uradni list
PM	-	parkirno mesto

1 UVOD

Že od začetka obstoja človeštva je človek nagnjen k gradnji oziroma urejanju prostora namenjenega bivanju. Vsaka naslednja generacija stremi samo še k izboljšanju bivalnih razmer z uveljavljanjem določenih novosti, ki so v tistem času znane, ali pa želi odpraviti pomanjkljivosti z uvajanjem novitet, ki se nato kasneje izkažejo kot dobre ali manj dobre.

V zadnjih letih, torej v dobi gospodarskega razcveta, se v vse večjem številu pojavljajo investitorji, ki gradijo za trg. Investitor¹ je pravna ali fizična oseba, ki je oziroma bo naročila ali izvajala gradnjo stanovanjske ali druge stavbe na zemljiški parceli, katere lastnik je oziroma na kateri ima stavbno pravico z namenom, stavbo oziroma posamezne dele stavbe, proda kupcem.

Podjetje Lokainvest ima več desetletno tradicijo in izkušnje na področju svetovalnega inženiringa, strokovnih nadzorov nad gradnjo objektov, izvedbenega inženiringa ter gradnje za trg. Gradi tako stanovanjske, poslovne stavbe, kot tudi apartmajske objekte in druge objekte z nastanitvenimi enotami.

Kot zaposleni v podjetju se pretežno ukvarjam z investicijami, njihovo analizo ekonomske upravičenosti ter v končni fazi tudi z njihovo izvedbo. Prevladujejo investicije v gradnjo stanovanjskih objektov, po katerih je trenutno izredno veliko povpraševanja.

Zaradi vpliva investicij na narodno gospodarstvo je izredno pomembno preudarno odločanje o izbiri investicijskih projektov. Da bi bile odločitve primerne in čim bolj smotrne, si investitorji pomagajo s predinvesticijskimi študijami. Te pokažejo, kateri projekti so najbolj donosni in učinkoviti, ter pomagajo med več projekti izbrati pravega. Izdelava in ocena take študije je tudi namen te diplomske naloge.

¹ UL RS št. 18/2004

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, VIRI PODATKOV, VALUTA, PREDSTAVITEV OBRAVNAVANEGA PRIMERA, METODE DELA

2.1 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE

Podjetje Lokainvest, ki se med drugim ukvarja s svetovalnim in izvedbenim inženiringom, nastopa na trgu v zadnjem obdobju pretežno kot investitor tako imenovane tržne gradnje, in sicer iz naslova stanovanjskega, nastanitvenega in poslovnega programa.

Poslovna politika vsakega podjetja temelji na ustvarjanju kvalitetnih izdelkov. Ti izdelki imajo na trgu svojo ceno in tudi kupce. S prodajo teh izdelkov podjetje pokrije vse stroške, ki nastanejo pri proizvodnji in hkrati pridela določen dobiček. To velja za vse poslovne dejavnosti.

Da bi vedeli, kakšen bo poslovni rezultat projekta, ki se ga podjetje loteva, moramo izdelati predinvesticijsko študijo projekta.

Namen diplomske naloge je oceniti vpliv izvedbe komasacije na ekonomsko učinkovitost projekta Planina jug na ravni predinvesticijske študije.

Pri investiranju v posamezni projekt je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo, ki diktira vrsto ter kapaciteto gradnje, finančne zmožnosti in naravne danosti.

Predinvesticijska študija zajema:

- lokacijske in projektne tehnične rešitve,
- predvidene stroške gradnje,
- predvidene prodajne cene in prihodek,
- vpliv časovnega zamika prodaje zaradi izvedbe komasacije,
- oceno uspešnosti investicije ali ekonomsko upravičenost gradnje objekta.

2.2 VIRI PODATKOV, VALUTA, UPORABLJENI SIMBOLI, OZNAKE IN ENOTE

2.2.1 Viri podatkov

Večina uporabljenih podatkov v tej diplomski nalogi je pridobljena iz internih baz podatkov podjetja Lokainvest, preko svetovnega spleta ter tiskanih medijev (časopis, revije). Če so podatki izvzeti od kje drugje, je to eksplicitno navedeno na strani objave podatka.

2.2.2 Valuta, indikatorji površin

Vsi izračuni, podani predvideni stroški oziroma prihodki so navedeni v edini denarni valuti, ki je trenutno veljavna v Republiki Sloveniji, to je evro. Vsi zneski so navedeni brez davka na dodano vrednost (DDV).

Definicija za računanje indikatorjev² površine.

Bruto tlorisna površina

Bruto tlorisna površina je skupna površina vseh etaž stavbe. Etaže so lahko v kleti, na terenu, nad terenom, podstrešje, terasa Vključuje tudi površine konstrukcijskih elementov, ometov, fasadnih oblog in parapetov. Dobi se iz zunanjih dimenzij obodnih elementov v višini tal etaže.

² SIST ISO 9836

Neto tlorisna površina

Neto tlorisna površina je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor. V neto tlorisno površino so všteti tudi elementi, ki jih je možno demontirati, kot na primer predelne stene, cevi, kanali za napeljave, niso pa vštete površine konstrukcijskih elementov, okenskih in vratnih odprtih, ki omejujejo prostor. Deli se na uporabno, tehnično in komunikacijsko površino.

Uporabna površina

Uporabna površina je običajno tudi prodajna površina, zato je tudi zelo pomembna za vsakega investitorja. Je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe oziroma posamezne prodajne enote.

Tehnična površina

Tehnična površina je neto tlorisna površina prostorov, v katerih so tehnične inštalacije kot so strojne in elektroinštalacije, telekomunikacijske inštalacije, dvigala, tekoče stopnice, in tako dalje. V to površino so vključene tudi tlorisne površine glavnih postaj za tehnične inštalacije, dostopnih jaškov za dostavo ter kanalov.

Komunikacijska površina

Komunikacijska površina je neto površina prostor, katera je namenjena za notranjo komunikacijo v stavbi in zajema površino stopniščnih jaškov, hodnikov, klančin, čakalnic, požarnih stopnišč ter jaškov za dvigala.

2.3 PREDSTAVITEV OBRAVNAVANE MAKRO IN MIKRO LOKACIJE TER ANALIZA TRGA

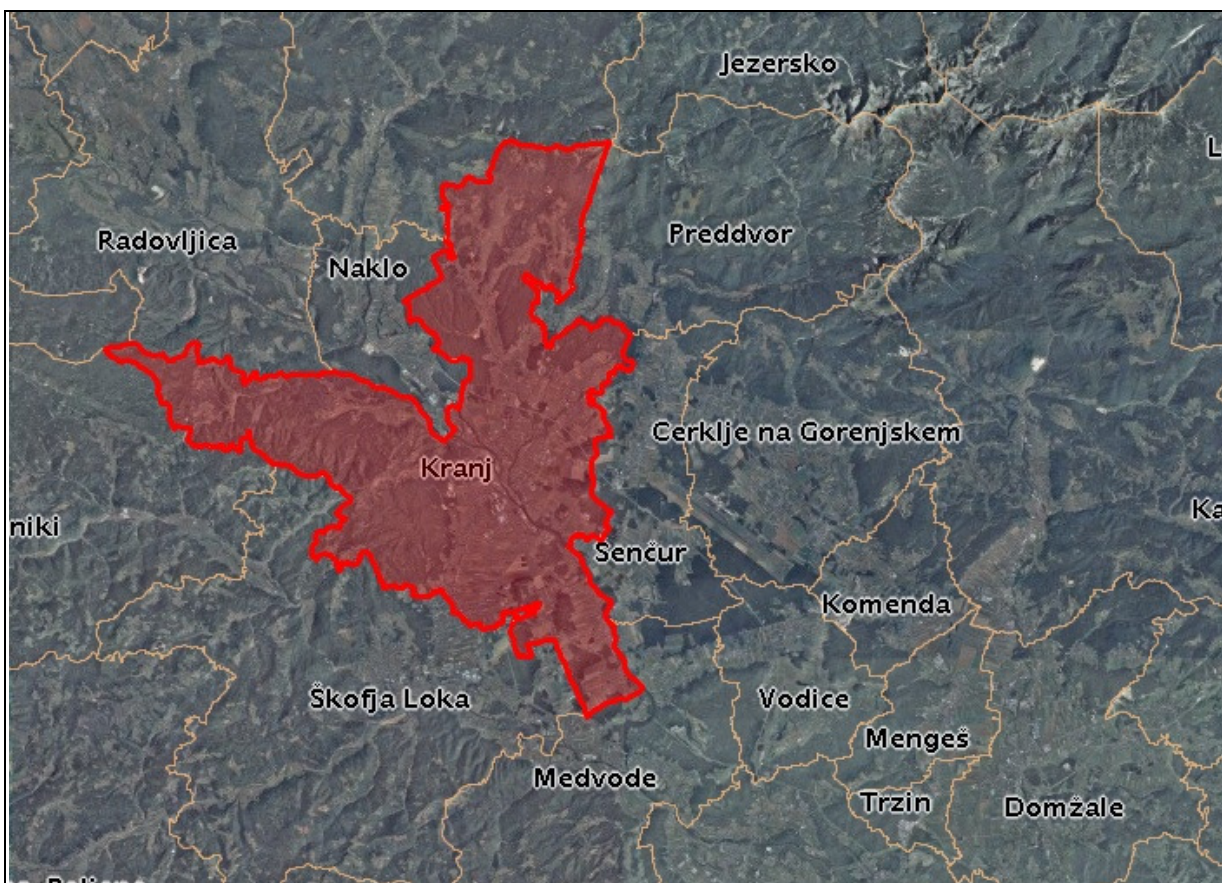
Lokacija obravnavanega primera se nahaja v Mestni občini Kranj.

2.3.1 Območje obravnave – Mestna občina Kranj³

Planina jug leži v Mestni občini Kranj in je del mesta Kranj. V lokalni skupnosti je četrto največje slovensko mesto Kranj ter zavzema še 49 okoliških naselij. Obsega 150,90 km² in vključuje 33 katastrskih občin oziroma 26 krajevnih skupnosti. Ima alpsko podnebje in leži severozahodno od glavnega mesta Ljubljane na 385 m nadmorske višine. Število prebivalcev se spreminja iz leta v leto, povprečno pa jih je okoli 53.200.

Kranj je pomembno regionalno središče. Staro mestno jedro se je razvilo na slikovitem pomolu pod Šmarjetno goro, med globokima, vrezanima strugama rek Save in Kokre, ki se tu stekata. Novi deli mesta se širijo na ravnino Kranjskega in Sorškega polja. Mesto leži na križišču cest Ljubljana-Jesenice in Škofja Loka-Jezersko. Skozenj vodi tudi železnica Ljubljana-Jesenice.

³ Spletni portal Mestne občine Kranj (www.kranj.si)



Slika 1: Shema delitev občin v okolici mesta Kranj v letu 2007

Kranj je prijetno zgodovinsko mesto na skalnatem pomolu nad sotočjem planinskih rek Save in Kokre. O davni preteklosti Kranja govorijo arheološke najdbe, staro mestno jedro in obzidje ter obrambni stolpi. Tisto, po čemer je Kranj še posebej znan, so: Prešernov grob v Prešernovem gaju, Prešernov spominski muzej in Prešernovo gledališče s spomenikom dr. Franceta Prešerna. V samem mestnem jedru si je moč ogledati tudi Mestno hišo, v kateri je stalno predstavljena arheološka razstava *Železna nit*, Pavšlarjevo hišo, ki je primer bogate meščanske stavbe iz 16. stoletja in z enim izmed najlepših renesančnih arkadnih hodnikov v Sloveniji, ter Grad Khislstein, ki predstavlja utrdbeno področje od antičnega obdobja do zgodnjega srednjega veka.

V mestu Kranj so zelo dejavne tudi organizacije in društva, ki pripravljajo bogat program koncertov, predstav in prireditev za otroke in odrasle, še zlasti poleti na grajskem vrtu. Preko celega leta se odvijajo razne prireditve kot so: Prešernovi dnevi v Kranju, Teden slovenske drame, Veseli december, Kislfest, Kranjski jazz festival v okviru festivala Carniola, Festival kreativnih kitaristov, Festival klasične glasbe – Musica Carnium, Teden mladih in Kranfest – Kranjska noč. V letu 2005 pa je stekel tudi projekt Poroke v Kranju. Tako pari lahko izbirajo med dvema protokoloma: meščanska poroka iz 19. stoletja in županova poroka.

Kranj je poleg kulturnega mesta tudi športno mesto. Zanimivi in priljubljeni so športni dogodki kot so: kolesarske dirke po Kranju, Županov tek, kasaške dirke, tekme smučarjev skakalcev za svetovni pokal in druge. Kranj ima tudi celo vrsto naravnih znamenitosti: Kanjon reke Kokre, Bobovška jezera, Kanjon Save – Zarica in konglomeratno teraso Jelenov klanec. Poleg vseh znamenitosti Kranj omogoča tudi izlete v bližnjo okolico in pohod na bližnje hribe. Seveda pa je v Kranju tudi moč prenočiti, saj ponuja približno 500 turističnih namestitev v različnih hotelih, apartmajih, privatnih sobah in gostiščih.

2.3.2 Analiza trga

Povpraševanje po stanovanjih v Sloveniji je januarja 2006, ko je podjetje kupilo zemljišče, krepko presehalo ponudbo. Odločitev o nakupu, ker je bil na območju že sprejet lokacijski načrt, ki je predvideval gradnjo večstanovanjskih objektov, najverjetneje ni bila težka. Odločitev se je do danes izkazala kot dobra, saj za zdaj povpraševanje ne upada.

Mogoče je opaziti predvsem povečanje povpraševanja po stanovanjskih enotah novejšega in modernejšega tipa. Mesto Kranj z okolico premore predvsem starejše in zastarele stanovanjske enote, ki ne vsebujejo modernejših komunikacijskih naprav, kot so dvigala, ki so nepogrešljiva zahteva starejših uporabnikov ter uporabnikov z majhnimi otroki. Ravno tako je pomembno, da imajo stavbe ustrezno toplotno in zvočno zaščito zlasti pred okolico ter tudi med posameznimi stanovanjskimi enotami posebej. V zadnjem času pa je povečano povpraševanje tudi po stanovanjih z vključenim prezračevanjem in pohlajevanjem.

Mesto Kranj ima razmero dobro cestno povezavo z mestom Ljubljana, zlasti po izgraditvi celotnega avtocestnega programa pa bo zelo dobra povezava tudi z ostalimi gorenjskimi kraji ter mejnimi prehodi, hkrati pa se nahaja v bližini našega glavnega letališča na Brniku.

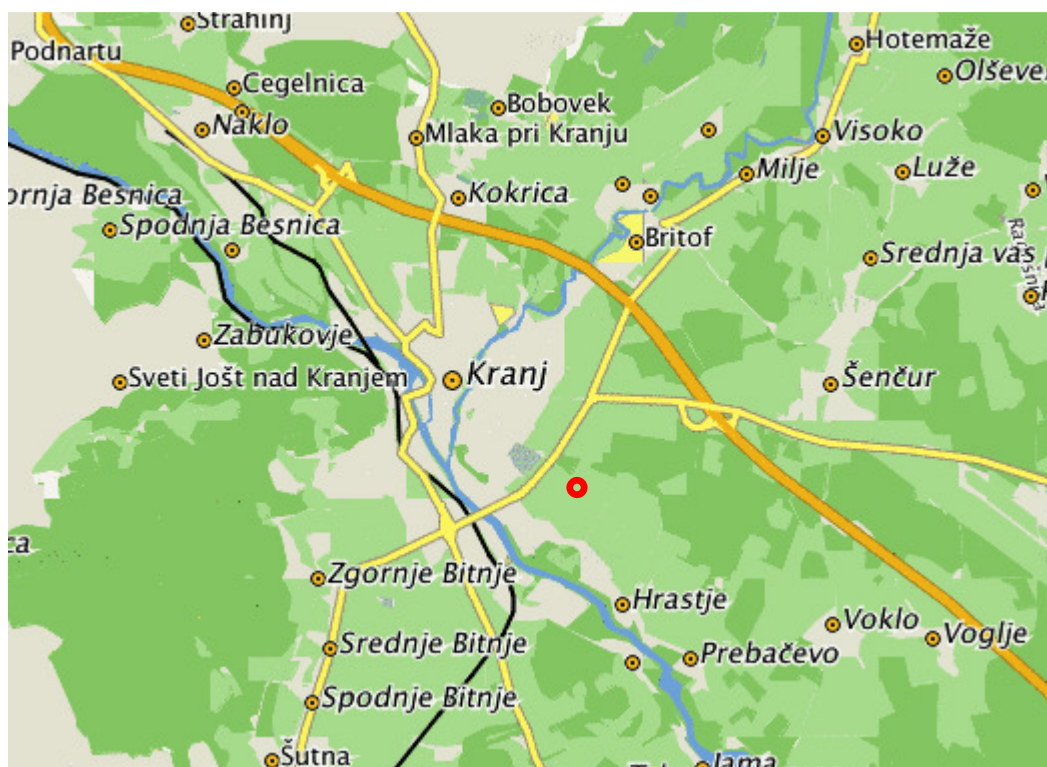
Kranj kot delavsko mesto ima veliko obstoječih stanovanj nižjega cenovnega razreda v smislu kvalitete gradnje, vendar pa imajo razmeroma dobre tlorisne razporeditve. Dejstvo je, da je konkurenca na tem delu Slovenije zelo huda, saj se predvideva, da bo mesto Kranj pridobilo v prihodnjih letih (do 2009) še do 700 novih stanovanj. Prav tako se pospešeno obnavljajo stara stanovanja, kar posledično pomeni, da bo v nekaj letih stanovanjski trg v Kranju dodobra zasičen.

V podjetju iz lastnih izkušenj predvidevajo, da bo prevladovalo povpraševanje po manjših stanovanjih do 40 m² ter tistih večjih okrog 80 – 90 m². Do podobnih ugotovitev smo prišli tudi po pregledu povpraševanja na trgu, ki je baziralo na podatkih, pridobljenih iz spletnih nepremičninskih oglasov ter oglasov iz tiskanih verzij časopisov.

Ciljni kupci stanovanj naj bi bili predvsem mlade družine, ki iščejo nek kompromis med kvalitetno gradnjo ter ugodno ceno, hkrati pa dobijo tudi dodano vrednost stanovanja v smislu dobre osvetljenosti in dostopnosti z pravo mero intimnosti. Ponudba naj pritegnila tudi starejše ljudi, saj imajo v neposredni bližini oziroma okolici praktično vse: trgovine, lekarne, sprehajalnih poti in tako naprej.

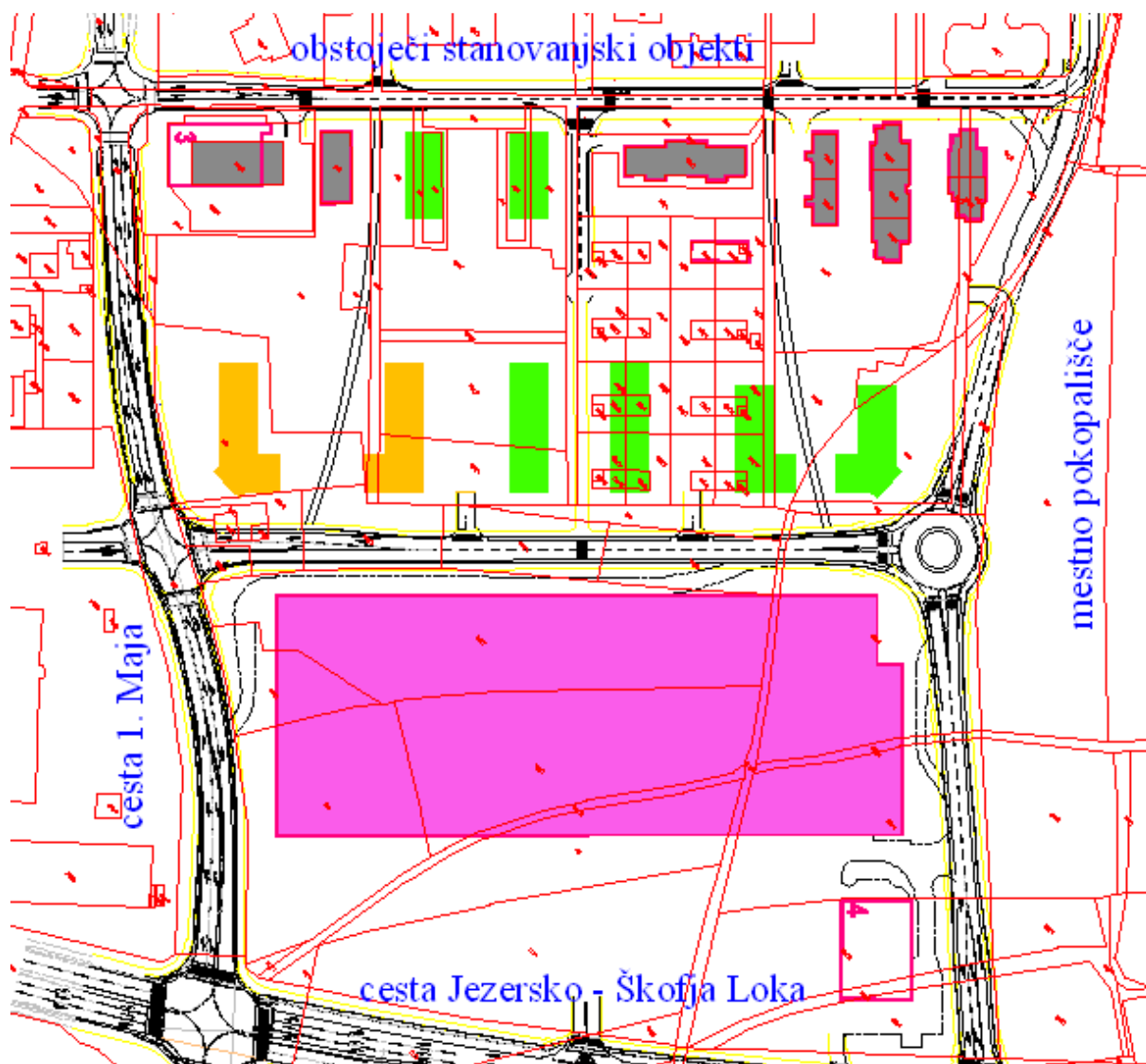
2.3.3 Prostorska umestitev primera

Lokacija Občinskega lokacijskega načrta Planina – jug je na jugo-vzhodnem delu mesta Kranj oziroma vzhodno od obstoječega stanovanjskega blokovnega naselja Planina I ter južneje od mestnega pokopališča.



Slika 2: Makro lokacija predvidene gradnje

Umestitev v prostor za stanovanjski del se mi zdi zelo smiselna, saj zaključuje stanovanjski niz z nekoliko nižjimi objekti, medtem ko bo postavitev vele trgovskega centra na sami vpadnici v mesto Kranj, razvrednotila oziroma spremenila sloves iz delavskega mesta v nakupovalno središče. Hkrati pa s trgovskim objektom zastiramo čudovite poglede iz novozgrajenih stanovanj na Kamniško Savinjske Alpe in s tem stanovanja izgubljajo na svoji vrednosti.



Slika 4: OLN Planina jug s predvideno gradnjo

- Podjetje Lokainvest d.o.o. (dva večstanovanjska objekta)
- Drugi investitorji (6 večstanovanjskih objektov)
- Trgovski objekt
- Obstoječi objekti

2.3.4.1 Katastrski podatki obravnavanega primera

Mestna občina Kranj je decembra 2005 objavila javni razpis za prodajo nepremičnin na območju OLN Planina – jug po sistemu javne dražbe.

Podjetje Lokainvest je kot najugodnejši ponudnik pridobilo zemljišča parc. št. 524, njiva v izmeri 2.910 m², parc. št. 523, pot v izmeri 600 m², parc. št. 522, njiva v izmeri 3.323 m², parc. št. 353/2, njiva v izmeri 868 m², vse k.o. Čirče, parc. št. 195/18, gospodarsko poslopje v izmeri 13 m², parc. št. 195/16, gospodarsko poslopje v izmeri 13m², parc. št. 196/3, travnik v izmeri 127 m², parc. št. 193/1, njiva v izmeri 4.155 m² in travnik v izmeri 1.122 m² v deležu 400/5277, parc. št. 202, stanovanjska stavba v izmeri 288 m², vse k.o. Huje. Skupna izmera pridobljenega zemljišča je 8.542 m², kot je razvidno iz katastrskega načrta.

Vsa zemljišča predstavljajo tretjinski delež celotnega stanovanjskega območja oziroma 7% celotnega območja OLN. V naravi so na zemljiščih naseljeni vrtičkarji oziroma nekaj starejših stanovanjskih objektov s pripadajočimi dovoznimi potmi.

2.3.4.2 Komunalna opremljenost območja OLN Planina – jug

Obravnavano območje komunalno ni urejeno. Ker je predvidena etapnost izvedbe OLN-ja, se v prvi fazi predvideva izgradnja primarnega komunalnega omrežja. Primarno komunalno omrežje poteka pod javnimi površinami v kabelski podzemni izvedbi, v ali ob cestnem telesu tako, da bo nanj možno neposredno priključevanje posameznih objektov. Vse stavbe je treba obvezno priključiti na javno cesto, električno in plinovodno oziroma toplovodno omrežje, vodovod, meteorno in fekalno kanalizacijo ter telekomunikacijsko omrežje. Gradnja tega je obveza Mestne občine Kranj, nakar se na podlagi dejanskih stroškov izvedbenih del obračuna komunalni prispevek posameznemu investitorju. Vse to je natančneje določeno s Programom opremljanja stavbnih zemljišč na območju Občinskega lokacijskega načrta Planina jug v Kranju.

Prometna ureditev:

Dostop do lastniških parkirnih prostorov, ki so v kletni etaži večstanovanjskega objekta, bo preko novega križišča K2 po novozgrajeni cesti »C«.

Parkirišča za obiskovalce na severozahodni strani objekta pa bodo imela dostop iz preurejenega nesemaforiziranega križišča K4 ter novo zgrajene ceste »E«.

Med obema objektoma poteka tudi povezovalna pešpot med cestama »F« in »C«.

Električno omrežje:

Preko obravnavanega območja potekajo naslednji daljnovodi in kablovodi:

daljnovod DV 110/20 kV (RTP Primskovo – RTP Labore),

daljnovod 1×20 kV (RTP Labore – Hraše),

kablovod K 1164 (povezava TP Planina in TP Čirče)

Prostorska ureditev OLN – ja upošteva predpisan odmik od obstoječega 110 kV daljnovoda (2×15m), kjer je raba omejena, del obstoječega 20 kV pa se prestavi v kabelsko izvedbo, za kar je zadolžena Občina skladno z programom opremljanja.

Objekta se bosta napajala iz novih transformatorskih postaj tipske izvedbe, ki se bodo vključevale v 20 kV omrežje preko 20 kV kablovoda K1164, ki poteka pod cesto »C«.

Javna razsvetljava:

Javna razsvetljava na parkovnih površinah stanovanjskih objektov se obdela v sklopu oblikovne zasnove objektov. Ostala javna razsvetljava je obveza Mestne občine Kranj.

Vodovodno omrežje:

Predviden je priklop na javno vodovodno omrežje, ki se na obravnavanem območju deloma opusti ter nadomesti z novim po drugi trasi, deloma pa se obnovi.

Vodovodno omrežje poteka pod novozgrajeno cesto »C«, od katere se nato z odcepoma priključujeta stanovanjska objekta.

Komunalna odpadna kanalizacija:

Objekta se priključita na nov fekalni kanal, ki bo po novozgrajeni trasi potekal pod cesto »C« in »A« ter se navezal na obstoječo kanalizacijsko omrežje v kanalu št. 514, in sicer za zadrževalnim bazenom pod Delavskim mostom. Za dograditev javnega kanala je zadolžena občina.

Meteorna kanalizacija:

Meteorne vode s strešin objektov se vodi v ponikovalnice. Meteorne vode s parkirišč in ostalih utrjenih površin se vodi preko lovilcev olj prav tako v ponikovalnice.

Ogrevanje:

Za nove objekte je predvidena priključitev na plinovodno omrežje široke potrošnje, ki omogoča celotno toplotno oskrbo za potrebe ogrevanja, pripravo tople sanitarne vode in kuhanje. Plinovodni priključki se bodo nahajali iz novozgrajene ceste »C«. Kot možnost obstaja tudi priključitev na vročevodno omrežje, ki pa ni predmet programa komunalnega opremljanja, zato si mora dovod uporabnik priskrbeti sam.

Telekomunikacijsko omrežje:

Objekti se bodo priključili na novozgrajeno omrežje, ki bo omogočalo povezavo objektov z obstoječimi TK kablji naj sodobnejših tehnologij. Priključki potekajo iz novozgrajene ceste »C«.

Ravnanje z odpadki:

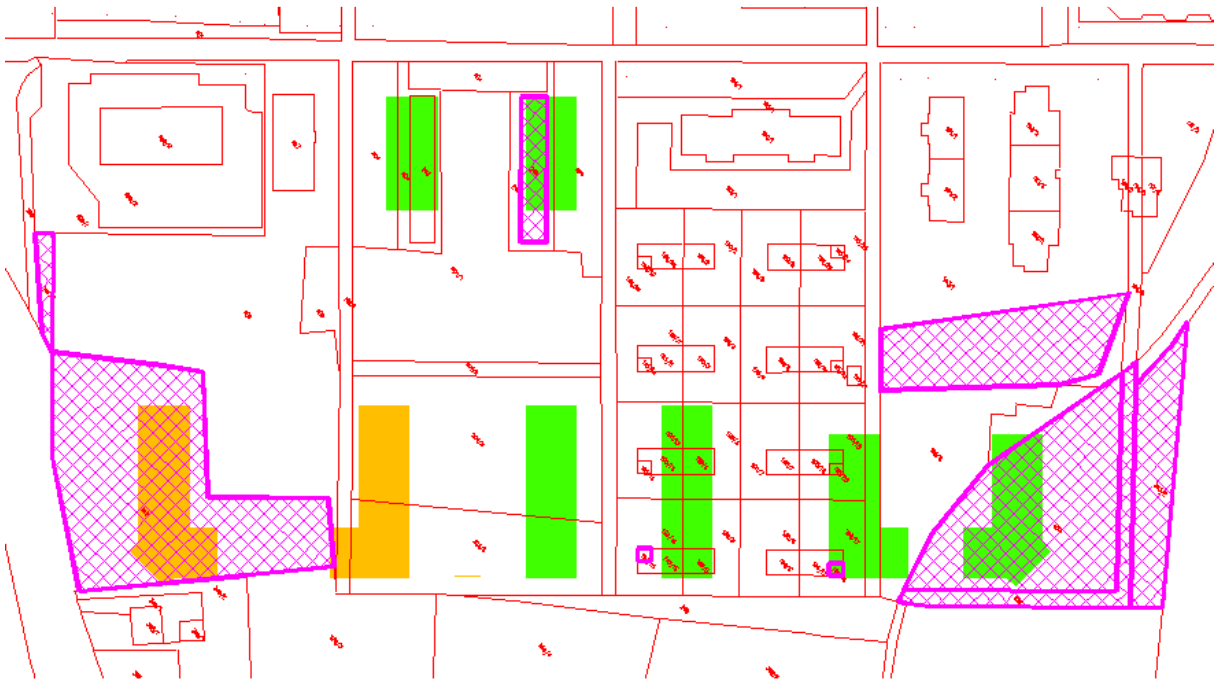
Za zbiranje odpadkov so predvidene tipske posode ob objektih ali na tlakovanih površinah, ki so prometno dostopne. Zbirna prevzemna mesta za posode za odpadke so ob cestah »C«, »E« in »F«.

2.3.4.3 Lastništvo oz. razpolaganje z zemljišči

Znotraj območja OLN je predvidenih poleg obstoječih objektov še 9 novih ter rekonstrukcija obstoječega marketa slovenskega ponudnika živilske industrije.

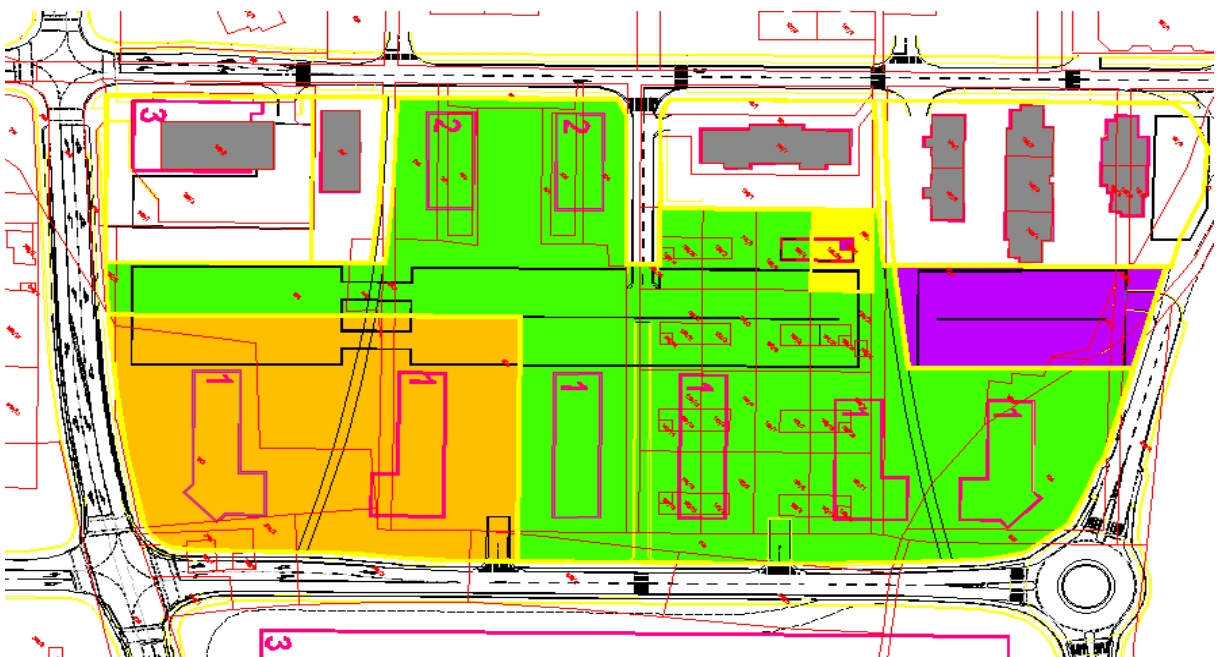
Podjetje Lokainvest je lastnik dela zemljišča v območju OLN in zato je upravičen do gradnje dveh večstanovanjskih blokov, ki sta lahko medsebojno povezana v zgornjih etažah. Ker so posamezna zemljišča v lasti podjetja razdeljena po celotnem stanovanjskem območju OLN–ja, bo potrebno izvesti tudi komasacijo z preostalimi investitorji oziroma lastniki na obravnavanem območju.

Podjetje Lokainvest je lastnik zemljišča v skupni izmeri 8.542 m². Za izgradnjo dveh večstanovanjskih blokov potrebuje 9.606,00 m² zemljišča. Razliko do zelene površine zemljišča bo podjetje pridobilo s pogodbeno komasacijo, po kateri se zemljišče razdeli med posameznih udeležence, skladno z dogovorjeno površino, hkrati pa se upošteva povprečna nakupna vrednost zemljišča.



Slika 5: Zemljišča pridobljena na javni dražbi (označeno s šrafuro)

Ker na območju še ni razrešeno lastništvo nekaterih delov zemljišč, saj so še v postopku denacionalizacije, je podjetje pridobilo pred komasacijo stavbno pravico za zemljišča, ki so potrebna za gradnjo dveh večstanovanjskih objektov Planina jug.



Slika 6: Delitev zemljišč po komasaciji

2.3.4.4 Zasnova obravnavanega dela OLN oz. dveh stanovanjskih objektov

Objekta sta zasnovana skladno z zahtevami Občinskega lokacijskega načrta z dne 2. avgusta 2005 in predstavljata enega izmed štirih karejev stanovanjskega dela območja. Objekta sta dva in sta medsebojno povezana v zgornjih etažah. Zaradi lažjega označevanja razdelimo stavbo na tri lamele A, B in C.

Stavba, ki je namenjena izključno stanovanjskim površinam v vseh etažah mora imeti podolgovat tlorisni gabarit, ki se niza okrog atrija v obliki črke U. Pritličje ima lahko višjo etažno višino, posebno še prehodni del stavbe, ki je vzporeden s cesto »C«. Višinski gabarit v severnem kraku kareja je $K + P + 3 + M$ oziroma $K + P + 2 + M$ v južnem kraku kareja. Horizontalni gabarit ene lamele je max $14m \times 48m$.

2.3.4.5 Podatki o površinah

Želja vsakega investitorja je pridobiti čim več prodajnih površin iz urbanističnih pogojev, ki veljajo na določenem območju. Vsako posamezno stanovanje se razlikuje po kvaliteti glede na lego strani neba, etažo, v kateri se nahaja, razporeditvijo prostorov, in tako dalje.

Pritlična stanovanja so običajno med manj zaželenimi in se običajno prodajo nazadnje, zato je ustaljena praksa, da se pritličja namenijo poslovnim prostorom in s tem je rešena problematika. Ker je objekt namenjen izključno stanovanjem, je bilo potrebno prav v pritlična stanovanja vnesti nekaj novosti, kar bi pritegnilo večje zanimanje zanja. Odločili smo se za tako imenovane »stanovanja hiše«, ki se jih pri še ne zasledi prav pogosto. Imenovali smo jih po njihovih karakteristikah saj imajo v eni etaži bivalne prostore, v drugi pa spalne ter večji vrt. Lahko imajo lasten vhod.

S sodobnim načinom bivanja pa se spogledujejo tudi drugi tipi stanovanj, od manjših garsonjer do večjih razkošnejših stanovanj.

Za večjo preglednost preglednic uvedemo simbole a, b in c, ki pomenijo naslednje:

a – pokriti prostori, ki so z vseh strani zaprti do polne višine

b – pokriti prostori, ki niso zaprti iz vseh strani do polne višine (na primer lože)

c – nepokriti prostori obdani z parapeti, venci, ograjami (na primer odprt balkon)

Preglednica 1: Bruto tlorisna površina v m²

etaža	karakteristika			skupaj
	a	b	c	
K	5.202,51		172,52	5.375,03
P	1.696,53			1.696,53
1N	1.815,82	55,20		1.871,02
2N	1.931,99	78,47	31,94	2.042,40
3N	1.882,42	130,42	31,94	2.044,78
M	1.232,33	349,01	7,16	1.588,50
skupaj	13.761,60	613,10	243,56	14.618,26

Preglednica 2: Površina intra muros v m²

etaža	karakteristika			skupaj
	a	b	c	
K	5.094,41		156,17	5.250,58
P	1.608,32			1.608,32
1N	1.732,23	49,68		1.781,91
2N	1.839,79	53,59	29,70	1.923,08
3N	1.789,44	115,21	29,70	1.934,35
M	1.162,48	320,35	6,60	1.489,43
skupaj	13.226,67	538,83	222,17	13.987,67

Preglednica 3: Neto tlorisna površina v m²

etaža	karakteristika			skupaj
	a	b	c	
K	4.915,85		158,77	5.074,62
P	1.471,44			1.471,44
1N	1.403,84	53,80		1.457,64
2N	1.657,16	73,58	27,00	1.757,74
3N	1.612,33	115,98	27,00	1.755,31
M	1.046,74	316,08	6,00	1.368,82
skupaj	12.107,36	559,44	218,77	12.885,57

Preglednica 4: Površina konstrukcijskih elementov v m²

etaža	karakteristika			skupaj
	a	b	c	
K	286,66		13,75	300,41
P	225,09			225,09
1N	411,98	1,40		413,38
2N	274,83	4,89	4,94	284,66
3N	270,09	14,44	4,94	289,47
M	185,59	32,93	1,16	219,68
skupaj	1.654,24	53,66	24,79	1.732,69

Preglednica 5: Uporabna površina v m²

etaža	karakteristika			skupaj
	a	b	c	
K	4.385,77		158,77	4.544,54
P	1.210,38			1.210,38
1N	1.246,82	53,80		1.300,62
2N	1.431,50	73,58	27,00	1.532,08
3N	1.386,67	115,98	27,00	1.529,65
M	855,17	316,08	6,00	1.177,25
skupaj	10.516,31	559,44	218,77	11.294,52

Preglednica 6: Ostale pomembne površine v m²

etaža	Tehnična površina	Komunikacijska površina	skupaj
K	28,48	501,60	530,08
P	28,42	232,64	261,06
1N	28,42	128,60	157,02
2N	28,42	197,24	225,66
3N	28,42	197,24	225,66
M	22,42	169,15	191,57
skupaj	164,58	1.426,47	1.591,05

Pomembna sta tudi podatka, da je zazidalna površina celotnega objekta 2.044,78 m², površina ovoja stavbe, ki je pomembna za izračun fasade, pa je 12.710,36 m².

2.3.4.6 Konstrukcijska zasnova stavbe in izbrani materiali

Konstrukcija:

Kljub moderni zasnovi stanovanj in atraktivnem pročelju objekta pa v podjetju še vedno prisegajo na klasično opečno gradnjo, ki zagotavlja prijaznejše in energetske varčnejše bivanje.

Zaradi lažje izvedbe je predvideno temeljenje po sistemu temeljne plošče debeline 60 cm. Konstrukcija je AB skeletna z AB stenami v območju jeder. Objekta je zasnovan kot sistem okvirjev s tremi podporami. V kletni etaži so AB stene debeline 25 cm, v zgornjih etažah pa so predvideni slopi 25/60 cm oz. 25/40 cm. Proti preboju plošče nad kletjo se deloma predvidi izvedba vut oziroma nosilcev. Medetažna plošča nad kletjo je debeline 30 cm, višje nad terenom pa 20 cm. Mansardni del v povezovalnem delu (lamela B) je jeklene izvedbe s strešno konstrukcijo hi-bond.

Arhitektura:

Objekt je sodobno organiziran. Ima racionalno in atraktivno zasnovane skupne prostore in površinami, ki ponujajo končnim uporabnikom možnost ne zgolj lastnega stanovanja, temveč tudi kompleksnega bivalnega okolja.

Na nivoju stanovanj pa se bo resnična vrednost tako imenovanih »prostih« tlorisov pokazala prvič ob prodaji stanovanj in eventualnem prilagajanju individualnim željam končnih uporabnikov.

Tipologija stanovanj, katerih ne zasledimo prav pogosto v večstanovanjski gradnji so tako imenovana »stanovanja hiše«, ki so razporejena v pritlični etaži. To so stanovanja, ki tradicionalno neatraktivnost pritličnih stanovanj nadomeščajo z atraktivnimi volumni in dvoetažnim razporejanjem programa.

Drugi tip stanovanj, ki se spogleduje s sodobnim načinom bivanja je »enoprostorec«, kjer garsonjera dobesedno zraste v eno-, dvo- ali trosobno stanovanje.

Tretji tip je stanovanje, ki predstavlja enostavnost, z jasnim ločevanjem dnevnih in nočnih površin.

Inštalacije:

Ogrevanje objekta centralno je preko kotlovnice, ki se napaja iz plinovodnega omrežja. Mansardna stanovanja pa imajo individualno ogrevanje. Vsako izmed stanovanj je priključeno na električno, vodovodno ter telekomunikacijsko omrežje ter ima odštevani števec porabe za vsako izmed omenjenih napeljav.

Zunanja ureditev:

Osrednji del je zasnovan kot vrt. Posamezni elementi, ploščad, nadstrešek, trata, površina za otroška igrala, vrt z grmovnicami, svetlobnik z drevesi so razporejeni preko celotnega atrija tako, da ustvarjajo ugodnejše bivalne pogoje, hkrati pa dajejo uporabniku občutek podeželja sredi večjega urejenega urbanega okolja.

3 METODE OCENJEVANJA INVESTICIJE⁴

Preden se podjetje dokončno odloči za določeno investicijo, mora oceniti, ali bo investicija smotrna in ali bo dovolj prispevala k uspešnosti poslovanja podjetja. Tako v primeru izbora med več možnimi projekti kot tudi v primeru odločitve glede vlaganja v točno določeno investicijo je potrebna kompleksna presoja na podlagi čim več dejavnikov.

Kriterije za ocenjevanje upravičenosti investicij lahko razdelimo na:

- statične,
- dinamične.

Ta delitev je odvisna od tega, ali kriterij pravilno vključuje časovno komponento ali ne (čas je namreč bistvena komponenta investicije). Statične metode ne upoštevajo časovne komponente, dinamične pa čas upoštevajo.

3.1 STATIČNI KRITERIJ ZA OCENO INVESTICIJE

Statični kriteriji običajno ne dajo zadovoljivih rezultatov, vendar pa kljub temu služijo kot dodatna informacija o določenih kvalitetah naložbe. Prav tako nam lahko pokažejo določene podatke, kateri niso razvidni iz dinamičnih kriterijev.

⁴ Rejc, A., 1998, Priročnik za ekonomiko podjetja, Ekonomska fakulteta, Ljubljana

3.1.1 Donosnost investicije

Ko razmišljamo o rentabilnosti kot meri za oceno investicije, nas zaradi specifičnih potreb zanima rentabilnost investicije, ki je drugače opredeljena.

Pri investiciji nas namreč zanima, v kakšnem obsegu je investicija sposobna zagotavljati denarni tok, namenjen odplačilu investicije in ne toliko sam dobiček.

Zato se poleg dobička (akumulacije) pri izračunu rentabilnosti upošteva tudi amortizacija oziroma, če investicije izvajamo z izposojenimi sredstvi (med sredstvi so torej krediti upoštevani), tudi obresti.

Pri izračunu rentabilnosti investicije se torej v števcu običajno ponavljajo tri možnosti:

- akumulacija in obresti,
- akumulacija, amortizacija in obresti,
- akumulacija, amortizacija in obresti, pri čemer se odšteva odplačila kreditov.

Donosnost investicije izražamo v odstotkih (%), v splošni obliki pa zapišemo kot:

Enačba 1: Donosnost investicije

$$R = \frac{\text{donos investicije}}{\text{vložena sredstva}} \times 100 = \frac{\text{dobiček} + \text{amortizacija} + \text{obresti} - \text{odplačila}}{\text{vložena sredstva}}$$

R..... donosnost investicije (v %)

Števec bomo v splošni obliki poimenovali donos investicije, ki ga opredelimo na zgoraj naveden način.

V imenovalcu pa upoštevamo vsa vložena sredstva.

Med dvema ali več investicijami bomo izbrali tisto, ki vodi k večji donosnosti.

Splošno o slabostih statične metode preverbe investicij – donosnost:

Statična metoda preverjanja uspešnosti investicije – donosnost je lahko razumljiva, ima pa vrsto drugih pomanjkljivosti. Ta pristop predpostavlja, da so donosi po letih enaki in da je obdobje donosov enako, kar pa je redko izpolnjeno.

Ti dve slabosti se deloma odpravita z izračunanjem skupne in povprečne donosnosti.

Pri izračunu skupne donosnosti seštejemo donose skozi celotno obdobje in jih primerjamo z vloženimi sredstvi.

Lahko se izračuna tudi povprečna donosnost, kjer skupni donos delimo s številom let, ko investicija daje donose.

Pri obeh pristopih se ne upoštevajo gibanja vlaganj in donosov v obravnavanem obdobju. Ni namreč vseeno, kakšna je višina sovlaganj in donosov v obdobju. Prav v neupoštevanju tega je slaba stran donosnosti kot kriterij za izbiro med različnimi investicijskimi možnostmi.

3.1.2 Doba vračanja investicije

Doba vračanja je recipročen kazalec donosnosti in pove, v kolikšnem času se vložena sredstva povrnejo. Pri predpostavki enakih letnih donosov izračunamo dobo vračanja na naslednji način:

Enačba 2: Doba vračanja

$$\text{doba vračanja} = \frac{\text{vložena sredstva}}{\text{letni donos}}$$

Obravnavana metoda ne upošteva skupnega donosa, ki ga prinese investicija v svoji celotni življenjski dobi, ampak samo donose, ki nastopijo v okviru dobe vračanja, donose po tej dobi pa zanemari.

Riziko je tem manjši, čim krajša je doba vračanja in obratno.

Splošno o slabostih statičnih metod preverbe investicij:

Kljub pomanjkljivostim (neupoštevanje dinamike vlaganj in donosov ter neupoštevanje celotne dobe vračanja sredstev), ki jih imata doba vračanja in donosnost investicije, se zaradi svoje enostavnosti in razumljivosti pogosto uporabljata kot dodatna ali pa hitra kazalca uspešnosti investicij.

3.2 DINAMIČNE METODE OCENJEVANJA INVESTICIJE

Da bi lahko razumeli posamezne dinamične metode ocenjevanja investicij, moramo spoznati njihove temeljne značilnosti.

Dinamične metode, v nasprotju s statičnimi, upoštevajo različne časovne dinamike investicij in različne življenjske dobe investicij. Investicija je namreč dejansko sestavljena iz vlaganj in iz donosov, ki so razporejeni v času.

Ista stopnja donosa v različnih časovnih obdobjih ni enakovredna.

Če torej hočemo realno primerjati denarne tokove v različnih letih, je nujno, da jih najprej preračunamo na isti časovni trenutek, t.j. na isto leto ali isti mesec.

Običajno preračunamo letne denarne tokove za začetno, nulto ali sedanje leto in govorimo o sedanji vrednosti pritokov in sedanji vrednosti odtokov.

Dejavnik, ki ga bomo upoštevali pri preračunu vlaganj oziroma donosov na sedanjo vrednost, imenujemo *diskontna stopnja* in izraža subjektivne časovne preference med donosi in vlaganji v različnih časovnih obdobjih.

Za diskontno stopnjo podjetja upoštevamo kar višino bančne izposojilne mere.

Med dinamične metode ocenjevanja investicij spadajo:

- metoda neto sedanje vrednosti (NSV),
- indeks neto sedanje vrednosti (indeks NSV),
- metoda anuitete ali letni ekvivalentni donosi,
- interna stopnja donosnosti.

3.2.1 Metoda neto sedanje vrednosti

Bistvo metode je v tem, da od sedanje vrednosti pritokov odštejemo sedanje vrednosti odtokov in dobimo neto sedanjo vrednost investicije:

Enačba 3: Neto sedanja vrednost

$$NSV = \sum \frac{D_i}{(1+r)^i} - \sum \frac{V_i}{(1+r)^i}$$

Enačba 3 velja za t.i. »kompleksno investicijo«.

Za konvencionalno naložbo, ko nastopi vlaganje sredstev samo enkrat, t.j. na začetku prvega obdobja, odpadejo stroški vlaganj po prvem obdobju. Obrazec za konvencionalno naložbo je potem:

Enačba 4: Konvencionalna naložba

$$NSV = \frac{D^1}{(1+r)^1} + \frac{D^2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{D^t}{(1+r)^t} - V_0$$

Legenda oznak uporabljenih v enačbah 3 in 4:

NSV..... neto sedanja vrednost

D_i pritoki v i-tem obdobju $i = 1, 2, \dots, t$

V_i odtoki v i-tem obdobju $i = 1, 2, \dots, t$

t življenjska doba naložbe

r diskontna stopnja; $(1/(1+r))$ so diskontni faktorji

Z neto sedanjo vrednostjo ocenjujemo uspešnost investicije v sedanjosti.

Odločitveni kriteriji:

- $NSV > 0$ → projekt sprejmemo
- $NSV = 0$ → podjetje je indiferentno do investicije
- $NSV < 0$ → projekt ni sprejemljiv

Pozitivna neto sedanja vrednost je znesek, za katerega je sedanja vrednost pritokov naložbe večja od sedanje vrednosti odtokov.

Zneski so primerljivi samo v primeru, če vložena sredstva in donose z diskontiranjem »prevedemo« na začetni termin, to pomeni, da jih izrazimo v sedanji vrednosti.

To metodo uporabljamo v primerih, ko želimo v ocenah upoštevati časovno vrednost denarja.

Neto sedanjo vrednost uporabljamo kot investicijski kriterij tako, da med alternativnimi investicijskimi možnostmi vedno sprejmemo tisto, ki ima največjo neto sedanjo vrednost pri pogoju, da je pozitivna.

Če razpravljamo o eni sami naložbi, jo sprejmemo, če je njena neto sedanja vrednost večja od nič, in jo zavrnemo, če je manjša od nič.

Če je neto sedanja vrednost enaka nič, smo indiferentni. V praksi v takem primeru načeloma ne bomo investirali, ker z investicijo ničesar ne pridobimo.

V primeru indiferentnosti pa moramo upoštevati še druge pogoje oziroma specifične situacije, zaradi katerih bi se podjetje vseeno odločilo za naložbo.

3.2.2 Metoda diskontirane dobe vračanja

Diskontirana doba vračanja nam pove število let, v katerih se investicijski stroški pokrijejo z diskontiranimi neto prilivi.

NP_t neto prilivi denarnega toka v t-tem obdobju ($NP_t = D_t - V_t$)

D_t donos v t-tem obdobju (mesečni prihodki)

V_t investicijska vlaganja v t-tem obdobju (mesečni stroški)

r relevantna obrestna mera (diskontna stopnja »6%« - glede na trenutne tržne razmere) v razdobju $t = 0, \dots, n$

$1/(1+r)^t$ diskontni faktor v t-tem obdobju

t obdobje življenjske dobe naložbe

n življenjska doba naložbe

Kadar imamo na voljo več različnih naložb oziroma investicij se odločamo na podlagi kriterija o najkrajši dobi vračanja.

3.2.3 Interna stopnja donosnosti (ISD)

Alternativno uporabo koncepta sedanje vrednosti predstavlja interna stopnja donosnosti (ISD) ali notranja stopnja donosnosti, ki izenači sedanjo vrednost pritokov investicije s sedanjo vrednostjo odtokov. Z drugimi besedami povedani, iščemo tisto diskontno stopnjo, ki bo izenačila obe strani enačbe, oziroma z uporabo katere bo sedanja vrednost vlaganj enaka sedanji vrednosti donosov.

Razlika med metodama NSV in ISD je namreč v tem, da uporablja prva od posamezne investicijske variante povsem neodvisno diskontno stopnjo enako za vse investicijske variante istega investitorja, druga pa diskontne stopnje sploh ne pozna in jo na podlagi podatkov konkretne variante šele ugotavlja.

ISD pa lahko opredelimo tudi kot tisto diskontno stopnjo, z uporabo katere je neto sedanja vrednost naložbe enaka 0.

Enačba 5: Interna stopnja donosnosti

$$0 = \sum \frac{DT_i}{(1+ISD)^i}$$

Legenda oznak, uporabljenih v zgornjem izrazu:

ISD..... interna stopnja donosa

DT_i..... denarni tok v i-tem obdobju i = 1, 2, ..., t

t..... življenjska doba naložbe

ISD pomeni tudi mejno učinkovitost vloženih sredstev, da če bo ISD nižji od obrestne mere, potem je smotrnejše naložiti sredstva v banko, kot investirati.

Seveda pa tudi za dinamične metode, podobno kot za statične, ne moremo ugotoviti, da so absolutno zanesljive. Z njihovo uporabo lahko izboljšamo ugotavljanje uspešnosti investicije v primerjavi s statičnimi metodami, vendar pa še vedno ne moremo z gotovostjo upoštevati najbolj ustrezne izbire investicije.

Prav zato pri oceni in končni izbiri investicije kombiniramo različne kazalce, ki kažejo uspešnost investicije.

4 METODA OCENE STROŠKOV

Za to metodo potrebujemo znanih čim več točnih podatkov dejanskih stroškov izgradnje večstanovanjskega objekta Planina jug. Za stroške, katerih vrednosti še ne poznamo, moramo pripraviti dovolj natančno oceno le-teh, kajti pri izdelavi študije po tej metodi je ta podatek zelo pomemben. Dejansko sliko vseh stroškov pri investiciji nam pokaže končni poračun po zaključku projekta, kar je običajno po končani gradnji oziroma v naslednjih parih letih po končani gradnji, odvisno od namena in uporabe objekta.

V grobem stroške razdelimo v naslednje skupine:

- stroški pridobivanja zemljišča,
- stroški za prispevke,
- stroški projektne in tehnične dokumentacije,
- stroški priprave stavbnega zemljišča,
- stroški gradnje,
- stroški strokovnega nadzora,
- stroški trženja,
- stroški inženiringa,
- stroški financiranja,
- ostali stroški.

5 METODE OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI TER VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

5.1 METODE OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Postopek ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine se izvaja v naslednjih korakih:

- Definiranje izhodišča vrednotenja.
- Izdelava načrta vrednotenja.
- Zbiranje in preverjanje podatkov.
- Uporaba ustreznih metod vrednotenja.
- Odločitev o tržni vrednosti.
- Izdelava poročila o tržni vrednosti nepremičnine.

Obstajajo raznovrstni faktorji, ki vplivajo na vrednost nepremičnine. Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnine je potrebno upoštevati vse faktorje, kateri zadevajo obravnavano nepremičnino, kakor tudi njihove obsege oz. velikost njihovih vplivov.

Z analizo splošnih razmer na trgu nepremičnin cenilec analizira splošne gospodarske razmere, trg kapitala in razmere na ožjem območju ocenjevane nepremičnine.

Datum (čas) vrednotenja nepremičnine, izdelave cenitvenega poročila ter upoštevanja stanja nepremičnine so zelo pomembni dejavniki cenitvenega poročila posamezne nepremičnine.

5.2 METODE VREDNOTENJA NEPREMIČNIN⁵

Posameznemu uporabniku je najpogosteje prodajna vrednost nepremičnine zanimiva predvsem pri:

- nakupu,
- prodaji,
- najemu,
- kreditiranju,
- dedovanju,
- zavarovanju,
- obdavčenju.

Običajno prodajno ceno nepremičnine oblikuje trg, kjer srečujejo prodajalci in kupci, kateri si želijo izmenjati nepremičnine. Trg je heterogen in nepopoln. Vsaka nepremičnina je ena in edinstvena že zaradi enkratnosti svoje lokacije. Navkljub dejstvu, da je na posameznem območju večje število nepremičnin, katere imajo enake ali podobne dejavnike, pa nobena izmed njih ne more biti povsem enaka drugi. Trg je zaradi značilnega vpliva lokacije prostorsko segmentiran, posamezen segment pa je v svojih značilnostih specifičen. V nekaterih primerih je v posameznem segmentu le malo prodajalcev ali kupcev nepremičnin.

Za stanovanjske enote velja, da zavzemajo pretežen del nepremičninskega trga. Običajno pa povpraševanje presega ponudbo, kajti današnji povpraševalci so vse bolj zahtevni in želijo pri svojih investicijah za vloženi denar doseči največji možni izkupiček. V vsakem primeru pa se vrednost kvadratnega metra stanovanjske površine v sedanjem poslovnem svetu običajno formira okoli njene tržne vrednosti in le malo kdaj kako drugače.

⁵ Šubic Kovač, M., 2000, Vrednotenje nepremičnin, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Ljubljana

Njena tržna vrednost je določena z najvišjo ceno, katero bi nepremičnina dosegla na konkurenčnem odprtem trgu pod pogoji za prodajo. Najvišja cena se lahko preoblikuje v obliki faktorjev, kateri zadevajo posamezno nepremičnino v pozitivnem ali negativnem smislu. Pri tem morata biti kupec in prodajalec dobro obveščena o vseh potrebnih dejstvih, kateri zadevajo nepremičnino, hkrati pa se morata obnašati racionalno ter biti dobro seznanjena s ceno nepremičnine na trgu.

Izvorni način ocenjevanja vrednosti na področju nepremičnin predstavlja posamično vrednotenje nepremičnin. V splošnem so znani trije temeljni načini posamičnega tržnega vrednotenja nepremičnin in sicer:

- metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin,
- metoda donosa,
- metoda stroškov.

5.2.1 METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PODOBNIH NEPREMIČNIN

Temeljno načelo te metode je načelo substitucije, po kateri investitor oziroma kupec določeno nepremičnino plača največ toliko kolikor znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Ravno zaradi tega naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo primerljive nepremičnine, označevale tržno vrednost nepremičnine.

Metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin predstavlja temeljno in najbolj realistično metodo ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine. Po tej metodi se ocenjuje tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj podobnih oziroma primerljivih nepremičnin.

Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine obsega:

- izbor primerljivih nepremičnin,
- izvedbo prilagoditev med vsako primerljivo in ocenjevano nepremičnino,
- ocenitev prilagojene tržne vrednosti,
- ocenitev tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine.

Razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik v času prodaje, zaradi česar pride do razlik v razmerah na trgu, in iz razlik v značilnosti med njima. Pri vsaki cenitvi je potrebno opraviti izbor faktorjev in analizo vpliva prodajne cene nepremičnin.

Praviloma se faktorji nanašajo na:

- lokacijo,
- način in merila izrabe,
- velikost,
- geološko geomehanske značilnosti,
- komunalno opremljenost,
- stanje zemljišča,
- starost stavbe,
- gradbeno stanje stavbe,
- donos nepremičnine.

V primeru večstanovanjskega objekta Planina jug v Kranju gre za stanovanjske površine, katere spadajo med pogostejše predmete prodaje na trgu, tako da bo analiza po tej metodi zelo zanesljiva in primerljiva.

5.2.2 METODA DONOSA

Uporablja se predvsem pri vrednotenju nepremičnin, ki prinašajo stalne donose, ali nepremičnin, o katerih ni na razpolago dovolj tržno primerljivih prodaj. S pomočjo te metode se ocenjuje predvsem industrijske objekte, nepremičnine namenjene poslovnim dejavnostim in stanovanjske hiše, ki se dajejo v najem.

Predvsem banke in posojilnice dajejo tej metodi prednost pred ostalima dvema, kajti tržna vrednost nepremičnin, ki prinaša donos, temelji na sedanji vrednosti njihovih donosov, realiziranih v različnem času v prihodnosti. To pomeni, da je za poslovni svet velikokrat pomembna ne samo količina denarja oziroma donosa, temveč tudi njegova časovna razporeditev.

5.2.3 METODA STROŠKOV

Temelji predvsem na klasični predpostavki o enakosti med produkcijskimi stroški in vrednostjo. Nepremičnina je po tej metodi vredna toliko, kolikor znašajo njeni reprodukcijski stroški oziroma njeni nadomestitveni stroški.

Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine na podlagi metode nadomestitvenih oziroma reprodukcijskih stroškov obsega:

- ocenitev nadomestitvenih stroškov nove stavbe,
- ocenitev zmanjšanja nadomestitvenih stroškov zaradi fizičnega poslabšanja in zastaranja,
- ocenitev tržne vrednosti stavbe,
- ocenitev tržne vrednosti drugih objektov,
- ocenitev tržne vrednosti stavbnega zemljišča in
- ocenitev tržne vrednosti celotne nepremičnine.

Pri tem je potrebno upoštevati še zmanjšano vrednost nepremičnine zaradi:

- fizičnega poslabšanja
(posledica izrabe poškodb in utrujenosti materiala),
- funkcionalnega zastarevanja
(posledica neprimernosti stavbe za uporabo),
- ekonomskega zastarevanja oziroma zastarevanja zaradi okolja v katerem se nepremičnina nahaja
(posledica faktorjev, ki se pojavijo v okolici stavbe in vplivajo na njeno tržno vrednost).

Nadomestitveni stroški nove stavbe so stroški gradnje ocenjevane nove stavbe na datum vrednotenja. Nova stavba ima enako uporabnost, kot jo im ocenjevana, vendar je grajena z modernimi materiali, po modernem dizajnu in po veljavnih standardih.

Reprodukcijski stroški nove stavbe so stroški gradnje nove stavbe na datum vrednotenja. Nova stavba je natančen posnetek ocenjevane, zato je grajena z enakimi materiali, po enakem dizajnu in po enakih standardih kot ocenjevana.

5.2.4 POVZETEK

Metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin temelji na usklajenih interesih kupca in prodajalca, saj izhaja iz že realizirane tržne cene primerljive nepremičnine.

Metoda donosa predstavlja predvsem pogajalsko izhodišče bodočega kupca nepremičnine.

Metoda stroškov pa predvsem poudarja interese prodajalca nepremičnine.

Za projekte kot je večstanovanjski objekt Planina jug v Kranju, kateri je predmet te diplomske naloge, se za določitev prodajnih cen v večini primerov uporablja metoda neposredne primerjave prodajnih cen primerljivih nepremičnin, zlasti v sedanji dobi interneta, kjer lahko pridobimo večino od zelenih podatkov.

6 OCENJEVANJE PROJEKTA PLANINA JUG⁶

Podjetje Lokainvest bo v Kranju na območju sprejetega OLN Planina jug gradilo večstanovanjsko stavbo v skupni bruto tlorisno površini 14.618,26 m². Stavba bo vključevala skupno klet, pritličje ter 2 oziroma 3 nadstropja in mansardo.

Za realizacijo je potrebno pridobiti čim več podatkov o odhodkih in prihodkih, ki jih lahko pričakujemo na projektu Planina jug.

Pričakovani odhodki na projektu Planina jug so:

- pridobivanje zemljišča,
- prispevki (komunalni, elektro ...),
- projektna dokumentacija,
- priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja,
- strokovni nadzor nad gradnjo,
- trženje,
- inženiring,
- financiranje,
- ostali nepredvideni stroški.

Pričakovani prihodki na projektu Planina jug so:

- prodaja stanovanjskih površin,
- prodaja parkirnih prostorov.

⁶ Interna baza podatkov Lokainvest d.o.o.

7 ANALIZA ODHODKOV PROJEKTA PLANINA JUG

7.1 PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČA

Podjetje Lokainvest bo gradilo dva večstanovanjska objekta na skrajnem jugu stanovanjskega dela LN – ja. Za obratovanje objekta, skladno z veljavnimi prostorski dokumenti ter zakonodajo (zadostni odmiki, zadostno število PM, in tako naprej.), potrebuje 9.606,00 m² zemljišča. Celotno območje stanovanjskega dela LN – ja obsega 34.723,00 m².

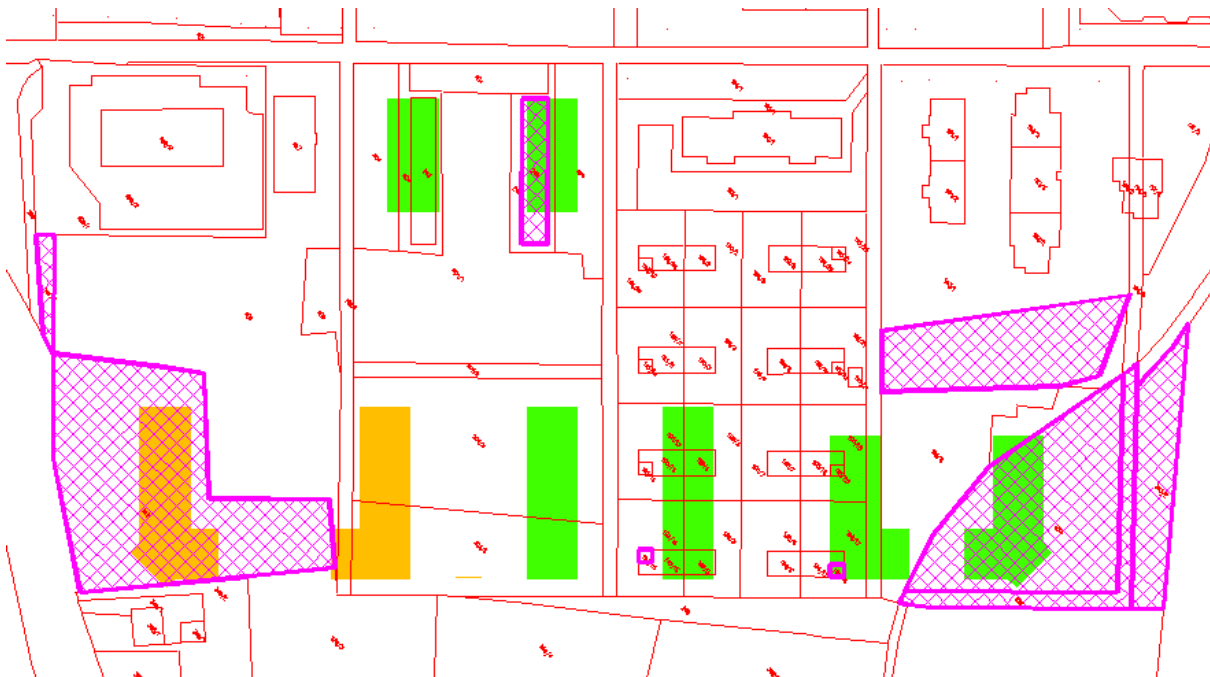
7.1.1 Javna dražba⁷

Podjetje Lokainvest d.o.o. je na javni dražbi 18. Januarja 2006 pridobilo od Mestne občine Kranj zemljišča v skupni izmeri 8.542,00 m².

⁷ Kupoprodajna pogodba Mestna občina Kranj, Lokainvest d.o.o.

Preglednica 7: Zemljišče pridobljeno na javni dražbi

parcelna številka	katastrska občina	lastnost	površina v m ²	cena/m ² v €	skupaj €	opomba
524	Čirče	njiva	2.910,00	140,49	408.813,47	
523	Čirče	pot	600,00	140,49	84.291,44	
522	Čirče	njiva	3.323,00	140,49	466.834,08	
353/2	Čirče	njiva	868,00	140,49	121.941,61	
195/18	Huje	gospodarsko poslopje	13,00	140,49	1.826,31	
195/16	Huje	gospodarsko poslopje	13,00	140,49	1.826,31	
196/3	Huje	travnik	127,00	140,49	17.841,69	
193/1	Huje	njiva, travnik	400,00	140,49	56.194,29	v deležu 400/5277
202	Huje	stanovanjska stavba	288,00	140,49	40.459,89	
skupaj					1.200.029,09 €	

**Slika 7: Prikaz pridobljenih zemljišč po javni dražbi (šrafirano z barvo)**

Zemljišča, pridobljena na dražbi, so prostorsko razdeljena po celotnem delu stanovanjskega območja LN-ja in ne predstavljajo zaključene celote. Preostalo zemljišče je porazdeljeno še med dva lastnika in sicer Mestno občino Kranj ter še enega investitorja, ki bo gradil preostalih 6 objektov. Za izvedbo stanovanjskega dela LN – ja bo potrebno izvesti še pogodbeno komasacijo med vsemi tremi lastniki zemljišč.

7.1.2 Komasacija⁸

Komasacija je zložba parcel, ki imajo različno pravno stanje glede lastninske pravice in razdelitev po zložbi oblikovanega zemljiškega sklada na nove parcele. Torej je združitev zemljišč vseh posestnikov na določenem območju v enoten kompleks. Celota se potem razdeli med posamezne udeležence komasacije v deležih, ki so določeni s pogodbo. Primanjkljaj oziroma presežek zemljišča v lasti se nato na koncu poračuna.

Pogodbena komasacija je tista, ki se izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastniki. Podpisi lastnikov na pogodbi morajo biti notarsko overjeni. Lastništvo se presoja po stanju v zemljiški knjigi ob overovitvi podpisa.

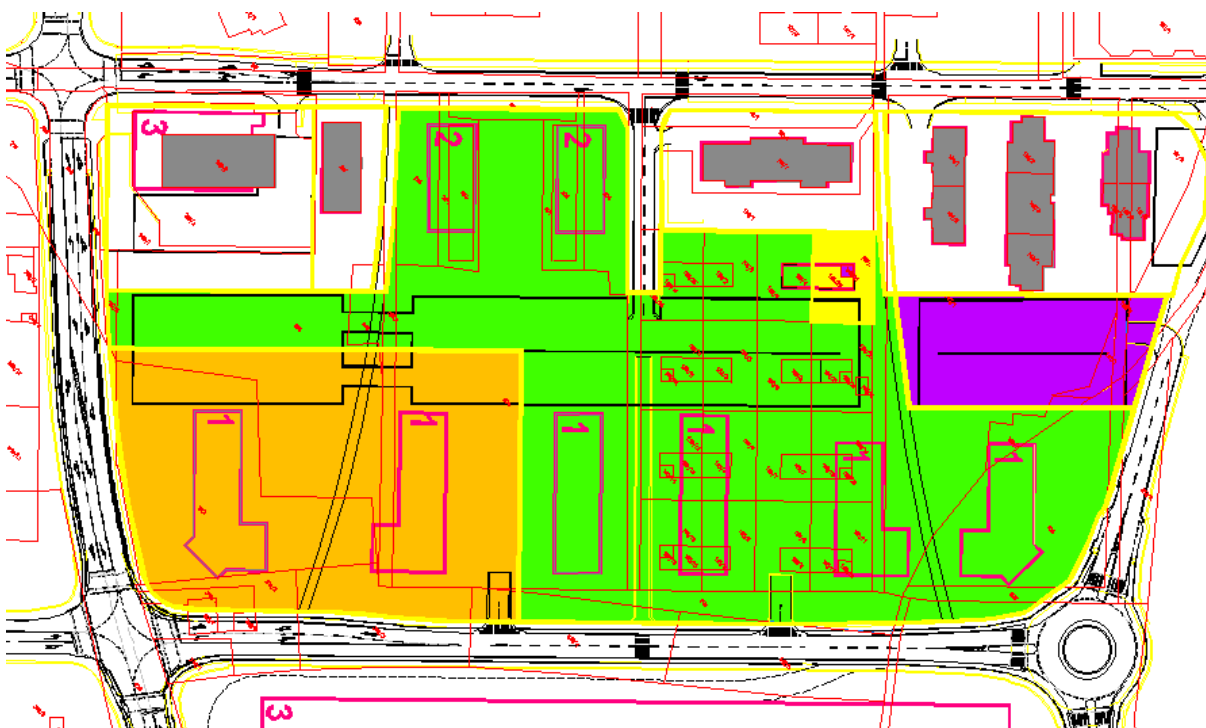
Prestali del zemljišča, ki ga podjetje potrebuje je 1.064,00 m². Za pridobitev ter razdelitev potrebnega zemljišča med posamezne investitorje bo izvedeno s komasacijo, v katero bodo stopile tri stranke (Mestna občina Kranj, družba Lokainvest in še en investitor).





Za pričetek komasacije je treba pripraviti parcelne meje v takšni meri, da se lahko zaokroži območje kot urejena celota. Prvi korak je določitev oboda komasacije, ki je bil predhodno določen s sprejetjem LN-ja. Po pripravi oboda vse tri stranke stopijo v pogodbeno komasacijo, s pomočjo katere vsaka izmed strank pridobi toliko zemljišča, kot ga potrebuje za gradnjo posameznega objekta. Izvede se tudi poračun za m² zemljišča, pridobljenega oziroma zamenjanega v komasaciji, glede na vstopne stroške posamezne stranke.

⁸ Zakon o evidentiranju nepremičnin, UL RS št. 47/2006

Preglednica 8: Zemljišče pridobljeno iz komasacije

površina zemljišča v m ²	cena m ² zemljišča v komasaciji v €	skupaj v €
1.064,00	146,75	156.142,00

**Slika 8: Delitev zemljišč po izvedeni komasaciji**

	Območje podjetja Lokainvest d.o.o.
	Območje ostalih investorjev
	Mestna občina Kranj
	Zasebni lastniki

Vrednost zemljišča:

- pred komasacijo 140,49 €/m²
- po komasaciji 141,18 €/m²

Ker se v pogodbeni komasaciji vsa zemljišča združijo v celoto, se tudi cena posameznega zemljišča združi ter določi povprečna vrednost kvadratnega metra zemljišča. V našem primeru cena ne naraste bistveno, ampak le za 0,69 €/m².

7.2 PRISPEVKI

7.2.1 Komunalni prispevek⁹

V preteklosti se je komunalni prispevek računal na velikost gradbene parcele. V današnjih časih vse več lokalnih skupnosti sprejema nove odloke o odmeri komunalnega prispevka, ki obračunani komunalni prispevek izračunajo na podlagi razmerja bruto etažne površine objekta, gradbene parcele ter vse ostale vhodne indikatorje (na primer presek vodovodnega priključka ...).

Kadar je na posameznem območju sprejet OLN, je hkrati sprejet tudi program opremljanja zemljišča, v kolikor zemljišče še ni komunalno opremljeno. V obravnavanem primeru je bil program sprejet in je predvideval izgradnjo celotne komunalne in cestne infrastrukture na območju. Gradnja le-te se potem poračuna kot komunalni prispevek na posamezni m² zemljišča na območju. Ocena stroškov izgradnje je znašala 56 €/m²zemljišča, dejanska velikost stroškov pa je presegla ocenjeno, kar je bilo posledično tudi zvišanje komunalnega prispevka na 69,10 €/m².

⁹ Program opremljanja za območje OLN Planina jug

Preglednica 9: Izračun komunalnega prispevka

	gradbena parcela v m ²	cena €/m ²	skupaj v €
j. dražba	8.542,00	69,10	590.252,20
komasacija	1.064,00	69,10	73.522,40
skupaj	9.604,00	69,10	663.774,80

7.2.2 Ostali prispevki

- Elektro omrežje

Stroški iz naslova prispevka na Elektro omrežje naj bi predvidoma znašali 28.070,40 €.

- Ostala omrežja

Stroški za priklope na ostalo infrastrukturo (vodovod, kanalizacijo) bodo predvidoma manjši zato se jih oceni na vrednost 15.000,00 €.

7.2.3 Rekapitulacija stroškov za prispevke**Preglednica 10: Rekapitulacija stroškov za prispevke**

Prispevek	Strošek na m ²	Skupaj v €
Komunalni	56,00	537.824,00
Ostalo		15.000,00
	skupaj	552.824,00

7.3 PROJEKTNA DOKUMENTACIJA

V izraz projektna dokumentacija štejemo naslednje vrste projektne dokumentacije:

- idejni projekt,
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- projekt za razpis,
- projekt za izvedbo,
- projekt izvedenih del.

Ker v obravnavanem primeru želimo graditi stanovanjsko stavbo, pomeni, da bo v objekt več lastnikov, za kar moramo pripraviti tudi Predhodni načrt etažne lastnine ter Končni načrt etažne lastnine, kar bi lahko združili terminološko v projekt za vpis v uradne evidence.

Za ocenjevanje stroška iz naslova projektne dokumentacije si običajno pomagamo za naslednjimi parametri:

- 3,5% GOI del za večstanovanjske stavbe,
- 5,5% GOI del za stanovanjske hiše,
- 7,5% GOI del za poslovno oziroma industrijsko gradnjo (montažna gradnja).

Pri primeru Planina jug gre za večstanovanjsko stavbo. Ker so znani že dejanski stroški projektne dokumentacije za obravnavani primer ter ocenjena investicijska vrednost za dela GOI, lahko obratno izračunamo delež, katerega zavzame projektna dokumentacija.

Preglednica 11: Delež stroška projektne dokumentacije

Strošek projektne dokumentacije	Predvideni strošek GOI del	Dejanski delež
286.803,00 €	8.353.000,00 €	3,43%

Iz danega lahko razberemo, da so ocenjevalni parametri dokaj natančni, saj znaša strošek projektne dokumentacije 3,43%, kar je v mejah predvidenega.

7.4 PRIPRAVA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

7.4.1 Geološke geomehanske raziskave

Pred gradnjo je treba pregledati, kakšna je sestava temeljnih tal na območju. Dobljeni rezultati nam pomagajo izbrati način temeljenja, hkrati pa preprečujejo oziroma bolje rečeno zmanjšujejo možnosti odkrivanja geoloških presenečenj v času gradnje, kar bi občutno podražilo stroške gradnje.

Večstanovanjski objekt Planina jug leži na območju LN-ja in predstavlja dva izmed osmih objektov. Pripravljene so bile geomehanske raziskave za celotno območje stanovanjske gradnje, katere strošek je znašal 19.232,00 €. Podjetje Lokainvest bo gradilo samo dva izmed osmih objektov, zato je strošek za geomehanske raziskave, ki pade na podjetje, sorazmeren s površino zemljišča, ki pripada dvema objektoma, in to je 30,44%.

Strošek geomehanskih raziskav za gradnjo večstanovanjskega objekta Planina jug torej znaša 5.854,00 €.

7.4.2 Izmere, parcelacije, zakoličbe

Sem spadajo stroški iz naslova raznih geodetskih izmer, parcelacij parcel na območju ter raznih zakoličevanj komunalnih vodov, ki potekajo po območju in jih je treba prestaviti ali pa samo označiti za varno izvajanje gradnje objekta.

Te stroške običajno ocenimo in se zelo razlikujejo od projekta do projekta. Po ocenah podjetja Lokainvest bodo stroški znašali približno 10.500,00 €.

7.4.3 Rušitvena dela

Ker se na območju ni obstoječih objektov, razen lesenih nadstrešnic uporabnikov vrtov, se ne predvidi večjih stroškov iz naslova rušenja. Predvidi se le odstranjevanje lesenih in kovinskih odpadkov ter sekanje in odstranjevanje manjših dreves in grmovnic. Vsi stroški skupaj naj ne bi presegali zneska 25.000,00 €.

7.5 GRADNJA

Ker sta dva večstanovanjska objekta le del stanovanjskega območja OLN Planina jug, se bodo določeni stroški gradnje delili po prej določenem razmerju med obema investitorjema stanovanjskega dela OLN Planina jug. To so stroški gradnje: dveh novih transformatorskih postaj za področje stanovanjskega dela LN Planina jug ter hidrantna mreža območja.

Vsa ostala dela so izključno strošek podjetja Lokainvest, katera bodo morali financirati sami.

7.5.1 Objekt

Gradnja objekta je razdeljena na kletno etažo, tako imenovane stanovanjske etaže ter zunanjo ureditev, ki sodi v sklop objekta.

7.5.1.1 Dela GOI – kletna etaža

Bruto tlorisna površina kletne etaže znaša 5.375,03 m², neto pa 5.074,62 m². Po geološko geomehanskem poročilu se bodo izkopi izvajali delno v III. kategoriji, v večjem delu pa najverjetneje v kategorijah IV in V. Pri gradnji trgovskega objekta na vzhodni strani je bilo razvidno, da so temeljna tla pretežno konglomeratne sestave.

– Gradbena dela

Ker bo gradbena jama izkopana v širokem izkopu v približnem naklonu 1 : 1, bo treba izkopati 21.375,00 m³, od česar se bo kasneje 3.768,00 m³, odkopanega materiala uporabilo za zasilje kleti. Poleg zemeljskih del so tukaj upoštevana tudi vsa zidarska, tesarska in betonska dela.

Preglednica 12: Strošek gradbenih del izgradnje kletne etaže

vrsta del	strošek
zemeljska dela	148.286,19 €
betonska in AB dela	691.031,19 €
tesarska dela	92.404,76 €
zidarska dela	174.579,93 €

– Obrtniška dela

Pod obrtniška dela spadajo zaključne talne in stenske obloge, razne odprtine in vrata, nadstreški za uvozno rampo in podobno.

Preglednica 13: Strošek obrtniških del izgradnje kletne etaže

vrsta del	strošek
streha nad uvozno rampo	6.617,02 €
kovinski izdelki	2.885,79 €
kovinska vrata	87.923,81 €
tlakarska dela	100.933,58 €
naravni in umetni kamen	12.572,53 €
slikarska in pleskarska dela	17.567,55 €
razna dela	2.699,42 €

Strošek gradbeno obrtniških del izgradnje kletne etaže znaša 1.337.501,77 €, kar znaša 249 €/m² bruto tlorisne površine oziroma 264 €/m² neto tlorisne površine kleti.

7.5.1.2 Dela GOI – stanovanjske etaže

Bruto tlorisna površina stanovanjskih etaž znaša 9.243,23 m², neto pa 7.810,95 m². Pri strošku gradnje so upoštevana štiri dvigala, ogrevanje objekta na zemeljski plin, elektroinštalacije s pripadajočimi telekomunikacijami, video nadzorom in drugo.

– Gradbena dela

Med gradbena dela spadajo betonska in armiranobetonska dela, tesarska dela in opaži ter zidarska dela. Objekt bo grajen klasično. Nosilni zidovi so vsi opečni. Vogalni elementi, vsi vertikalni in horizontalni potresni elementi so armiranobetonski, vse medetažne konstrukcije so ravno tako armiranobetonske. Konstrukcija mansardne etaže pa je lahko montažna.

Preglednica 14: Strošek gradbenih del izgradnje stanovanjskih etaž

vrsta del	strošek
betonska in AB dela	269.082,75 €
tesarska dela in opaži	128.614,42 €
zidarska dela	243.581,66 €

– Obrtniška dela

Objekt ima ravno streho na lahki suho montažni konstrukciji. Posledično se povečajo dela iz aluminija, jeklene konstrukcije in ključavničarska dela. Fasada objekta bo razčlenjena. V pretežnem delu bo izvedba v sistemu toplotno izolacijske kontaktne ometane fasade s slojem toplotne izolacije iz ekspandiranega polistirena, posamezni deli, kjer se želi poudariti posamezen del objekta, pa bo fasada iz vlakneno cementnih plošč.

Po stopniščih in hodnikih bo talna obloga iz granitogres keramike. V posamezni stanovanjski enoti bo izvedba talne obloge v sanitarijah v izvedbi keramike, v preostalih prostorih pa hrastov kant parket, položen v angleški vez. Stavbno pohištvo bo v celotnem objektu iz aluminija.

Preglednica 15: Strošek obrtniških del izgradnje stanovanjskih etaž

vrsta del	strošek
krovska in kleparska dela	103.966,04 €
jeklene konstrukcije, ključavničarska dela	157.933,44 €
fasada	259.178,36 €
mizarska dela	135.283,82 €
gipskartonska dela	136.989,71 €
dela iz aluminija, steklarska dela	394.371,88 €
kamnoseška dela	47.592,45 €
keramičaska dela	169.202,52 €
parketarska dela	126.143,11 €
slikarska in pleskarska dela	66.674,70 €
razna dela	8.880,83 €

– Dvigala**Preglednica 16: Strošek dvigal**

vrsta del	strošek
dvigala	66.201,61 €

Predvidena so štiri enaka dvigala in sicer dimenzije kabine 120 × 210 cm.

– Zunanja ureditev objekta

Pritlična stanovanja imajo vrtove, ki so lahko ograjeni le z žičnatimi ograjami ali v izvedbi z grmovnicami. Notranji atrij objekta pa je predviden z igrali za otroke, sprehajalnimi potmi in podobno. Preko notranjega atrija poteka tudi pešpot od obstoječe stanovanjske soseke do novo zgrajenega trgovskega centra.

Preglednica 17: Strošek del zunanje ureditve objekta

vrsta del	strošek
gradbena dela	68.924,29 €
kamnoseška dela	40.701,69 €
ograje atrijev	8.152,74 €
tlakovanje in zaključna dela	74.775,15 €

– Ekološki otoki

Ob obrobju zunanje ureditve objekta sta predvidena dva prostora za zbiranje odpadkov. Na betonski podlagi so predvideni kontejnerji, ki so pokriti z jekleno nadstrešnico.

Preglednica 18: Strošek izgradnje ekoloških otokov

vrsta del	strošek
gradbena dela	7.104,41 €
obrtniška dela	5.448,18 €

7.5.1.3 Sigma prefabricirani elementi

Sigma elementi so inštalacijski elementi, izdelani za priključitev in pritrditev posameznih sanitarnih predmetov: WC, umivalnik, tuš, pisoar in podobno, z vso potrebno instalacijo. Vse inštalacije po objektu potekajo po teh elementih, kar pomeni, da so vse stene proste in zato ne bo težav z zagotavljanjem zadostne zvočne izolativnosti. V teh blokih so prav tako predvideni tudi rezervni dimniki, ki morajo biti po zakonskih določilih v vseh večstanovanjskih objektih.

Preglednica 19: Strošek Sigma elementov

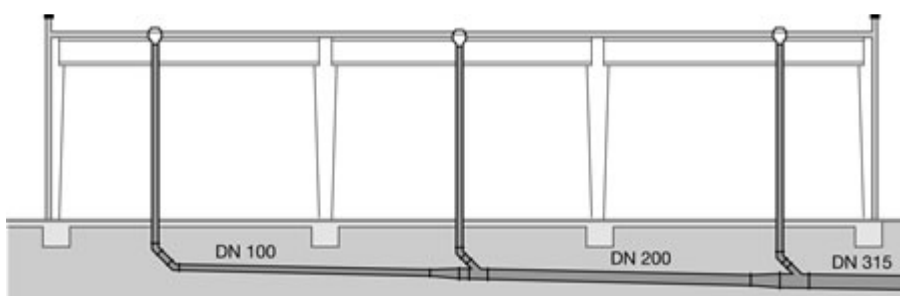
vrsta del	strošek
sigma prefabricirani elementi	196.871,43 €

7.5.1.4 Odvodnjavanje

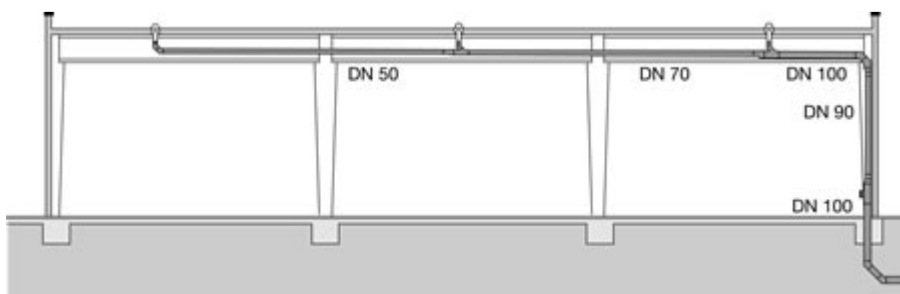
Ker ima objekt v celoti bolj ali manj ravno streho, je potrebno padavinske vode speljati iz streh do ponikovalnih jaškov, od koder nato voda ponikne v zemljinu. Projektant ima na voljo dva različna sistema odvodnjavanja, in sicer:

- sistem odvodnjavanja s prosto gladino,
- sistem odvodnjavanja s tokom pod tlakom.

Pri večstanovanjskem objektu Planina jug je odvodnjavanje predvideno po sistemu s tokom pod tlakom, kajti ta sistem ima prednosti v manjšem številu strešnih prebojev, manj strešnih vtokov, manjši prečni prerezi odtočnih cevi, ustvarimo samo čiščenje zaradi večji hitrosti pretoka.



Slika 9: Sistem odvodnjavanja s prosto gladino



Slika 10: Sistem odvodnjavanja s tokom pod tlakom

Preglednica 20: Strošek sistema odvodnjavanja objekta

vrsta del	strošek
odvodnjavanje	33.147,61 €

7.5.1.5 Elektroinštalacije in oprema

Pri stanovanjskih objektih, ki se običajno gradijo do 4. gradbene faze, se upoštevajo celotne elektroinštalacije, ki so potrebne za nemoteno delovanje objekta po vseh veljavnih standardih in tehničnih predpisih.

Električno napetost potrebujejo vsa svetilna telesa v skupnih prostorih in posameznih stanovanjih, strojne naprave za ogrevanje in ohlajevanje objekta, ogrevanje odtočnih kanalov in uvozne rampe, javljanje požara,...

Sem spadajo tudi telekomunikacijske inštalacije, tv inštalacije, video nadzor, kontrola pristopa v objekt in po objektu, ozemljitve, strelovod ...

Predvideno je tudi ločeno odčitavanje porabe električne energije za posamezno stanovanjsko enoto ter ločena poraba skupnih prostorov. Ker je v objektu 112 stanovanjskih enot, je treba umestiti nekje v objektu tudi toliko števecov, ki bodo dostopni pooblaščenemu organu 24 ur na dan. Ker ima objekt štiri vhode, se predvidi ob vsakem vhodu toliko števecov, kolikor stanovanj je vezanih na posamezni vhod.

Preglednica 21: Strošek elektroinstalacij in opreme

vrsta del	strošek
svetilke	48.891,85 €
inštalacijski material	100.059,52 €
stikala vtičnice in priključki	23.990,61 €
stikalni bloki	56.311,94 €
el. napeljave za strojne naprave	28.683,40 €
diesel električni agregat	16.760,23 €
ogrevanje žlebov in rampe	18.106,49 €
ozemljitve in izenačitve potencialov	13.429,04 €
strelovod	7.638,67 €
javljanje požara	24.755,88 €
telefonska napeljava	23.687,25 €
TV napeljava	10.101,15 €
videodomofon	27.764,85 €
videonadzor	8.781,32 €
kontrola dostopa	10.679,59 €
kompensacija	873,31 €

Odjemna moč večstanovanjskega objekta Planina jug znaša 114 × 13 kV ter 2 × 41 kV.

7.5.1.6 Strojne inštalacije in oprema

Ker je za celotno območje predviden in tudi že izveden plinovod, je ogrevanje objekta predvideno centralno s kondenzacijskimi kotli. Individualno ogrevanje imajo le štiri večja mansardna stanovanja nad povezovalnim delom. Maksimalna poraba plina za predvidene uporabnike v objektu znaša 23,75 m³/h. Vsako izmed stanovanj ima tudi kalorimeter z lastnim odčitavanjem porabe energije. Sistem ogrevanja je visokotemperaturni (55/45°C). Prostori, večji od 6 m², so opremljeni s termostatskimi radiatorski ventili. Radiatorji bodo aluminijasti.

Objekt se priključi na javni vodovod Ø 150 preko vodomernega jaška z kombiniranim vodomernom DN100/DN50.

Vgrajene cevi notranjega vodovoda bodo iz polipropilena H100 in zamreženega polietilena visoke gostote. Topla voda se bo pripravljala lokalno v tlačnih ogrevalnikih sanitarne vode V=80/100 l za vsako stanovanjsko enoto posebej.

Preglednica 22: Strošek strojnih inštalacij

vrsta del	strošek
zunanji vodovod	1.860,61 €
notranji vodovod	212.829,53 €
ogrevanje	201.520,83 €
inštalacija zemeljskega plina	6.943,86 €
prezračevanje, odvod dima in toplote	43.909,26 €

Kot dodana vrednost mansardnim stanovanjskim enotam je dodana predpriprava za klimatsko enoto s »split« sistemom.

7.5.1.7 Kanalizacija

Večstanovanjski objekt Planina jug se bo priključil na javno fekalno kanalizacijo. Meteorne vode se preko peskolov vodijo v ponikalnice. Odvodnjavanje javnih zunanjih površin ter parkirišč je predvideno preko lovilcev olj v ponikalnice. Globine ponikalnih jaškov so na globini okoli 4,5 m.

Preglednica 23: Strošek odvajanja odpadnih voda - kanalizacija

vrsta del	strošek
kanalizacija	35.509,15 €

7.5.1.8 Prometna signalizacija

V kletni etaži, kjer so predvidena lastniška parkirna mesta je potrebno urediti tudi prometno signalizacijo.

Preglednica 24: Strošek prometne signalizacije

vrsta del	strošek
prometna signalizacija	2.387,10 €

7.5.2 Zunanja ureditev in komunalna infrastruktura

Ker celotno območje stanovanjskega dela OLN Planina jug obsega šest večstanovanjskih objektov ter dva objekta z varovanimi stanovanji, je bilo najbolj smiselno pripraviti en celoten skupen projekt zunanje ureditve in komunalne infrastrukture. Običajno so težave pri usklajevanju višinskih točk posamezne vrste infrastrukture, zato je predvidena ena skupna rešitev, ki pa je bila nato proporcionalno razdeljena med oba investitorja.

7.5.2.1 Ceste

Sem sodijo vsa zunanja parkirišča s 56 parkirnimi mesti, dovozne poti, pešpoti ter vse zelenice, ki niso bile zajete v sklopu zunanje ureditve objekta.

Preglednica 25: Strošek izgradnje parkirnih površin in dovoznih cest

vrsta del	strošek
preddela	237,60 €
zemeljska dela in temeljenje	9.673,20 €
voziščne konstrukcije	16.979,40 €
odvodnjavanje	40.834,80 €
prometna oprema	957,60 €

7.5.2.2 Kanalizacija

Objekt bo priključen ja javni fekalni kanal, ki je bil dograjen po programu opremljanja za območje OLN Planina jug. Priključno mesto je ob novoizgrajeni cesti »C« na vzhodu gradbene parcele. Dimenzija priključka DN160.

Preglednica 26: Strošek izgradnje zunanje fekalne kanalizacije

vrsta del	strošek
fekalna kanalizacija	5.917,80 €

7.5.2.3 Vodovod

Vodovodni hišni priključek je predviden v dimenziji DN80. Pred objektom je predviden vodomerni jašek s kombiniranim vodomernom 50/20 mm. Priključno sekundarno vodovodno omrežje poteka vzporedno z novoizgrajeno cesto »C« in se priključuje na primarno vodovodno omrežje, ki poteka ob Cesti 1. maja, dimenziji DN300.

Preglednica 27: Strošek izgradnje vodovodnega priključka

vrsta del	strošek
cevni material	4.625,40 €
montažna dela	1.834,20 €
gradbena dela	7.937,40 €

7.5.2.4 Telekomunikacije

Objekt se priključi na javno omrežje tipa FTTH, ki bo naročnike povezal preko optičnih zvez na omrežje. Za vsako stanovanjsko enoto je predviden 1 par optičnih vlaken FTTH omrežja do fasadne omare, kjer se vlakna zaključijo na pladnjih in izvedejo varjeni spoji na hišna naročniška vlakna. Predvidena kapacitete je 2 vlakni na stanovanje – za 112 stanovanj je 224 vlaken. Za ostale hišne potrebe je 16 vlaken, skupaj je do objekta predvideno 240 vlaken.

Preglednica 28: Strošek izgradnje zunanje telekomunikacijske mreže

vrsta del	strošek
gradbena dela	4.350,00 €
montažna dela	4.356,00 €

7.5.2.5 Plin

Objekt se priključi na javno plinovodno omrežje, ki se je zgradilo na novo v sklopu komunalnega opremljanja območja OLN Planina jug.

Preglednica 29: Strošek izgradnje plinovodnega priključka

vrsta del	strošek
plin	15.035,40 €

7.5.2.6 Javna razsvetljava

Pri zunanji ureditvi se ureja javna razsvetljava ob parkirnih in dovoznih površin. Zunanja javna razsvetljava objekta je upoštevana pri gradnji objekta, in sicer pri njegovi zunanji ureditvi.

Preglednica 30: Strošek izgradnje javne razsvetljave

vrsta del	strošek
elektromontažna dela	13.800,00 €
gradbena dela	7.200,00 €

7.5.2.7 Niskonapetostni priključek

Priključek objekta na električno omrežje se bo izvedel iz ene izmed novo predvidenih transformatorskih postaj. Najverjetneje bo transformatorska postaja št. 1. Kabelska kanalizacija se bo izvedla vzporedno z novozgrajeno cesto »C«, ter se navezala na objekt na dveh mestih v priključni omarici.

Preglednica 31: Strošek izvedbe niskonapetostnega priključka

vrsta del	strošek
elektromontažna dela	15.000,00 €
gradbena dela	5.400,00 €

7.5.3 Skupni stroški

7.5.3.1 Transformatorska postaja 1 in 2

Za stanovanjski del OLN Planina jug sta predvideni dve novi transformatorski postaji. Strošek njene gradnje je skupen vsem investitorjem na območju. Deli se proporcionalno, glede na posamezno gradbeno parcelo posameznega večstanovanjskega objekta. Strošek gradbenih del bremeni oba investitorja, strošek elektromontažnih del pa bremeni lastnika infrastrukture Elektro Gorenjska d.d.

Preglednica 32: Proporcionalni delež stroška izgradnje TP1

vrsta del	strošek
elektromontažna dela	24.300,00 €
gradbena dela	8.760,00 €

Preglednica 33: Proporcionalni delež stroškov izgradnje TP2

vrsta del	strošek
elektromontažna dela	18.708,00 €
gradbena dela	7.200,00 €

Strošek, ki bremeni podjetje Lokainvest torej znaša znesek gradbenih v deležu 30,44%. Skupni znesek je tako 4.858,22 €.

7.5.4 Rekapitulacija stroškov gradnje

Preglednica 34: Rekapitulacije stroškov gradnje

vrsta del	vrednost del (€)	odstotek (%)
kletna etaža	1.337.501,77	15,16%
gradbena dela	1.106.302,07	12,54%
obrtniška dela	231.199,70	2,62%
stanovanjske etaže	2.313.697,29	26,23%
gradbena dela	641.278,83	7,27%
obrtniška dela	1.606.216,85	18,21%
dvigala	66.201,61	0,75%
zunanja ureditev objekta	192.553,87	2,18%
ekološki otoki	12.552,59	0,14%
sigma prefabricirani elementi	196.871,43	2,23%
odvodnjavanje	33.147,61	0,38%
elektroinštalacije in oprema	420.515,11	4,77%
strojne inštalacije in oprema	467.064,08	5,29%
kanalizacija	35.509,15	0,40%
prometna signalizacija	2.387,10	0,03%
zunanja ureditev	158.997,02	1,80%
skupaj	8.821.996,08	

7.6 STROKOVNI NADZOR NAD GRADNJO¹⁰

Podjetje Lokainvest nastopa kot investitor na projektu izgradnje večstanovanjskega objekta Planina jug. Po Zakonu o graditvi objektov sta kompatibilni funkciji investitor in strokovni nadzornik, zato so se v podjetju odločili, da bodo sami strokovno nadzirali gradnjo objekta. Po njihovih izkušnjah iz preteklih projektov bodo ti stroški znašali približno 2% GOI del, kar znaša 167.060,00 €.

7.7 TRŽENJE

Večstanovanjski objekt Planina jug se bo gradil po sistemu »gradnje za trg«, kar pomeni, da so bodo vsa stanovanja po izgradnji prodala posameznim kupcem.

Torej, stroški povezani s prodajo, so stroški, ki zajemajo predstavitev projekta na trgu nepremičnin ter predstavitev posamezne stanovanjske enote posameznemu potencialnemu kupcu. Skupaj zajemajo:

- stroške analize trga,
- stroške prenosa podatkov projekta v javnost (oglaševanje),
- stroške priprave pravnih podlag za prodajo ter
- stroške pravne izpeljave sklenjenih pogodb.

V podjetju Lokainvest imajo svojo lastno prodajno službo, ki bo izvajala trženje projekta Planina jug. Po predhodnih projektih ocenjujejo, da bodo stroški, povezani s trženjem, znašali 266.135,00 €.

¹⁰ Interna baza podatkov podjetja Lokainvest d.o.o.

7.8 INŽENIRING¹¹

Stroške inženiringa v razvoju projekta ter stroške inženiringa med gradnjo združimo kot stroške inženiringa. Izvajalec inženiringa bo podjetje Lokainvest samo, saj ima kar nekaj izkušenj s tega področja. Predvideni stroški iz naslova inženiring naj bi znašali 255.000,00 €.

7.9 FINANCIRANJE

Pričetek projekta Planina jug se je pričel konec leta 2005 oziroma v januarju 2006. Do realizacije projekta preteče kar nekaj časa, pri projektu Planina jug celo nekaj let, moramo predvideti, kot vhodni podatek, tudi stroške financiranja. Predvidimo običajno približno 6% skupne vrednosti stroškov pridobivanja zemljišča, priprave zemljišča, projektiranja, gradnje in prispevkov. V našem primeru so v podjetju Lokainvest predvideli strošek financiranja v vrednosti 686.658,00 €.

7.10 NEPREDVIDENI STROŠKI

V nepredvidene stroške spadajo vsi stroški, ki niso bili zajeti v točkah 4.1 do 4.9 ali pa so bili ugotovljeni naknadno, med izvedbo projekta. Sem bi med drugim lahko šteli tudi stroške morebitne uveljavitve garancij ali kakršnih drugih finančnih bremenitev podjetja iz naslova predaje stanovanjskih enot kupcem. Za nepredvidene stroške predvidimo 87.000,00€.

¹¹ Interna baza podatkov podjetja Lokainvest d.o.o.

7.11 PREGLED VSEH STROŠKOV

Preglednica 35: Rekapitulacija vseh stroškov projekta

vrsta stroška	vrednost (€)	odstotek (%)
pridobivanja zemljišča	1.356.171,09	10,83%
prispevki	552.824,00	4,42%
projektna dokumentacija	286.803,00	2,29%
priprava stavbnega zemljišča	41.354,00	0,33%
gradnja	8.821.996,08	70,46%
strokovni nadzor nad gradnjo	167.060,00	1,33%
trženje	266.135,00	2,13%
inženiring	255.000,00	2,04%
financiranje	686.658,00	5,48%
nepredvideni stroški	87.000,00	0,69%
skupaj vsi stroški	12.521.001,17	

8 ANALIZA PRIHODKOV PROJEKTA PLANINA JUG

8.1 VREDNOTENJE POSAMEZNE STANOVANJSKE ENOTE

Posamezna prodajna stanovanjska enota je sestavljena iz več delov. Vsak posamezni del se obravnava v skupno prodajno površino z dogovorjenim korekcijskim faktorjem.

prostor	bivalni prostori (kuhinja, soba,...)	predelne stene	loža	balkon	pokrita terasa	nepokrita terasa	atrij	kletna shramba
vrednost faktorja	1,00	0,00	0,80	0,50	0,50	0,25	0,25	0,75

Ker se običajno določi izhodišča cena za m² prodajne površine, moramo določiti določene faktorje, ki nam pomagajo vrednotiti posamezno stanovanje

Ti faktorji obravnavajo posamezno stanovanjsko enoto, glede na:

- etažo v kateri leži:

etaža	pritličje	1. nadstropje	2. nadstropje	3. nadstropje	mansarda
vrednost faktorja	0,95	1,00	1,00	1,02	1,05

- orientiranost stanovanja: stanovanja orientirana na jug ali zahod, imajo večjo vrednost, zato imajo višje korekcijske faktorje – do 1,05; slabše orientirana stanovanja imajo faktor 1,00.,
- velikost stanovanja: stanovanja tipa G, 1S ter 2S imajo višje korekcijske faktorje – do 1,10; večja stanovanja 3S, 4S in 5S pa običajno 1,00,

- pogled: če imamo iz različnih stanovanj v istem stanovanjskem objektu različne poglede na okolico, lahko vrednotimo posamezno stanovanje, glede na kvaliteto pogleda. Običajno so to naravne danosti (hribi, gozd ...), arhitektura (pomembne stavbe,...) ali kakšen drug privilegij.

8.2 PRIHODKI OCENJENI NA PODLAGI PREDVIDENIH STROŠKOV¹²

Definirani so vsi pričakovani stroški za realizacijo in izgradnjo večstanovanjskega objekta Planina jug, ki so ali ocenjeni ali pa že znani, torej fiksni.

Preglednica vseh stroškov.

Preglednica 36: Pregled vseh stroškov

vrsta stroška	vrednost (€)	odstotek (%)
pridobivanja zemljišča	1.356.171,09	10,83%
prispevki	552.824,00	4,42%
projektna dokumentacija	286.803,00	2,29%
priprava stavbnega zemljišča	41.354,00	0,33%
gradnja	8.821.996,08	70,46%
strokovni nadzor nad gradnjo	167.060,00	1,33%
trženje	266.135,00	2,13%
inženiring	255.000,00	2,04%
financiranje	686.658,00	5,48%
nepredvideni stroški	87.000,00	0,69%
skupaj vsi stroški	12.521.001,17	

Prodajne površine v objektu se ob upoštevanju vseh korekcijskih faktorjev izračunajo kot enotno površino, ki se upošteva pri izračunu prihodkov.

¹² Interna baza podatkov podjetja Lokainvest d.o.o.

Preglednica 37: Pregled prodajnih površin

vrsta površine	stanovanja (m ²)	lože (m ²)	terase (m ²)	balkoni (m ²)	shrambe (m ²)
površina	5.991,43	173,68	268,64	113,80	499,98
korekcijski faktorji	1,00	0,80	0,25	0,50	0,75
prodajna površina	5.991,43	138,94	67,16	56,90	374,99
celotna prodajna površina	6.629,42 m²				

Ravno tako je treba upoštevati prihodek od prodaje parkirnih mest, ki jih je v kletni etaži 130 in bodo vsa lastniška.

Strošek parkirnega mesta bo znašal 7.500,00 €/kom. Skupaj prihodek iz naslova parkirnih mest bo tako znašal:

$$130 \times 7.500,00 \text{ €} = 975.000,00 \text{ €}$$

Tako se vrednost stroškov, ki pade na prodajno površino zmanjša in znaša:

$$\text{Stroški} = 12.521.001,17 \text{ €} - 975.000,00 \text{ €} = 11.546.001,17 \text{ €}$$

Cena prodajne površine tako znaša:

$$\text{Cena m}^2 \text{ stanovanjske površine} = 11.546.001,17 \text{ €} / 6.629,42 \text{ m}^2 = 1.741,63 \text{ €/m}^2$$

Podjetje Lokainvest, kot vsak investitor, želi na projektu Planina jug ustvariti tudi dobiček. Povpraševanju na trgu nepremičnin je trenutno razmeroma veliko, zato bi bilo nesmiselno ponuditi stanovanja s ceno, ki lahko bistveno odstopa od tržne.

8.3 OCENA PRIHODKOV NA PODLAGI CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN

V Kranju je ponudba stanovanj dokaj velika (prodaja se od 250¹³ do 300 stanovanj), kajti mesto Kranj je bilo v preteklosti nosilo ime industrijsko mesto. Zaradi tega je bilo povpraševanje po stanovanjih v preteklosti ogromno, zato so se tudi gradila socialna stanovanja v večnadstropnih stavbah in tako nastala številna blokovska naselja. Prav tako se je s selitvijo trgovskega programa na obrobje mesta, mestno jedro izpraznilo, s preureditvijo obstoječih objektov pa so nastala številna stanovanja.

Kljub raznoliki ponudbi pa primanjkuje novejših oziroma obnovljenih stanovanj, ki imajo po novejših in trenutno veljavnih predpisih izpolnjene vse bistvene zahteve in pogoje. Težave so predvsem pri zagotavljanju zadostnega števila parkirnih mest (po možnosti lastniških in nadstrešenih ali v garaži), dvigala pri višjih objektih, kvalitete vgrajenih materialov, ustreznega stavbnega pohištva in tako dalje.

Pri analizi trga smo podatke o primerljivih nepremičninah razdelili glede na leto gradnje (zgrajeno v zadnjih petih letih; zgrajeno v zadnjih 25 letih, vendar obnovljeno v zadnjih 5 letih; zgrajeno v zadnjih 25 letih; primeri s starejšim datumom izgradnje pa niso več primerljivi) ter velikost posamezne stanovanjske enote (G, 1S, 2S ter na drugi strani 3S, 4S ter 5S):

¹³ Sprejete spremembe in dopolnitve Prostorskih in ureditvenih pogojev za mesto Kranj spomladi leta 2007

Preglednica 38: Manjša stanovanja letnik 1980 – 2000 – neobnovljena (z DDV)

tip stanovanja	površina (m ²)	cena (€)	cena na m ² (€)
G	30,00	75.000,00	2.500,00
2S	72,00	109.990,00	1.527,64
2S	66,00	104.990,00	1.590,76
2S	62,00	110.000,00	1.774,19
1,5S	53,50	91.990,00	1.719,44
1S	46,00	78.000,00	1.695,65
1S	40,00	81.000,00	2.025,00
2S	61,00	125.000,00	2.049,18
2S	54,00	91.990,00	1.703,52
2S	72,00	109.990,00	1.527,64
2S	54,00	105.000,00	1.944,44
2S	62,00	100.000,00	1.612,90
2S	66,00	105.000,00	1.590,91
2,5S	65,34	109.000,00	1.668,20
2S	57	99.000,00	1.736,84
G	30	75.000,00	2.500,00
2S	66	104.990,00	1.590,76
2S	57	99.000,00	1.736,84
1,5S	53,5	91.990,00	1.719,44
1S	46	78.000,00	1.695,65
2S	66,21	115.000,00	1.736,90
2S	57	99.000,00	1.736,84
2S	45,8	95.000,00	2.074,24
		povprečno:	1.757,66

Preglednica 39: Večja stanovanja letnik 1980 – 2000 – neobnovljena (z DDV)

tip stanovanja	površina (m ²)	cena (€)	cena na m ² (€)
3S	88,00	139.000,00	1.579,55
3S	88,00	139.000,00	1.579,55
3S	70,00	110.990,00	1.585,57
3S	96,00	145.000,00	1.510,42
		povprečno:	1.561,37

Preglednica 40: Stanovanja letnik 1980 – 2000 – obnovljena, vse velikosti (z DDV)

tip stanovanja	površina (m ²)	cena (€)	cena na m ² (€)
2S	57,00	102.990,00	1.806,84
3S	72,00	109.990,00	1.527,64
2S	57,00	102.990,00	1.806,84
4S	94,10	138.750,00	1.474,50
2S	50,00	95.000,00	1.900,00
2S	53,00	104.990,00	1.980,94
2S	60,00	104.990,00	1.749,83
2S	57,00	103.000,00	1.807,02
2S	57,03	121.181,00	2.124,86
1S	35,00	85.000,00	2.428,57
2S	60,00	128.214,00	2.136,90
3S	106,14	201.301,00	1.896,56
3S	91,00	125.000,00	1.373,63
2S	46,04	101.905,00	2.213,40
2,5S	67,30	143.814,00	2.136,91
2,5S	58,78	148.678,00	2.529,40
4S	78,00	105.000,00	1.346,15
2S	61,66	105.900,00	1.717,48
1S	43,50	90.990,00	2.091,72
3S	75,00	125.000,00	1.666,67
		povprečno:	1.832,43

Preglednica 41: Manjša stanovanja – novogradnja (z DDV)

tip stanovanja	površina (m ²)	cena (€)	cena na m ² (€)
2S	46,00	101.905,00	2.215,33
2,5S	66,00	155.000,00	2.348,48
2,5S	67,00	143.813,00	2.146,46
2S	61,00	125.000,00	2.049,18
2S	60,00	128.214,00	2.136,90
2,5S	61,62	137.240,00	2.227,20
2,5S	62,19	138.380,00	2.225,12
1,5S	50,00	126.324,00	2.526,48
2S	45,00	87.700,00	1.948,89
2S	63,00	124.000,00	1.968,25
1S	56,75	118.675,00	2.091,19
2S	57,00	121.181,00	2.125,98
2S	56,60	121.165,00	2.140,72
G	46,80	99.934,00	2.135,34
povprečno:			2.163,48

Preglednica 42: Večja stanovanja – novogradnja (z DDV)

tip stanovanja	površina (m ²)	cena (€)	cena na m ² (€)
3S	58,00	146.678,00	2.528,93
3S	67,50	157.000,00	2.325,93
3S	96,25	165.331,00	1.717,72
5S	135,88	212.000,00	1.560,20
4,5S	132,00	212.000,00	1.606,06
4S	135,88	211.575,00	1.557,07
4S	135,00	212.000,00	1.570,37
3,5S	136,54	211.500,00	1.549,00
4S	150,00	305.000,00	2.033,33
3S	70,00	199.000,00	2.842,86
5S	237,25	465.535,00	1.962,21
4S	185,80	374.400,00	2.015,07
4S	145,00	350.000,00	2.413,79
4,5S	155,40	335.265,00	2.157,43
4,5S	140,40	326.585,00	2.326,10
3S	83,84	135.000,00	1.610,21
povprečno:			1.946,43

Pripravlja pa se tudi gradnja neprofitnih stanovanj s strani Stanovanjskega sklada RS v neposredni bližini lokacije, kjer se namerava graditi obravnavan objekt. Pripravlja se gradnja

142 stanovanj v treh objektih, in sicer velikosti do 3S stanovanja. V tako imenovanih objektih Kranj Sotočje se bo cena prodajne površine gibala okrog 1.700,00 €/m² (z DDV).

Preglednica 43: Pregled povprečne cene za m² prodajne stanovanjske površine (z DDV)

velikost stanovanja	starost	povprečna cena za m ² (€)
manjša	1980 - 2000	1.757,66
manjša	novogradnja	2.163,48
raznolika	obnovljena	1.832,43
večja	1980 - 2000	1.561,37
večja	novogradnja	1.946,43
manjša	Stanovanjski sklad RS	1.700,00

Ocena vrednosti nepremičnine po metodi neposredni primerjave prodajnih cen primerljivih nepremičnin znaša 2.163,48 €/m² (z upoštevanim DDV) oziroma 1.993,99 €/m² (brez upoštevanja DDV) za manjše stanovanjske enote ter 1.946,43 €/m² (z upoštevanim DDV) oziroma 1.793,95 €/m² (brez upoštevanja DDV) za večje stanovanjske enote, kakor je razvidno iz tabel 41 in 42..

Družba Lokainvest, se običajno določi in sprejme enotno ceno kvadratnega metra stanovanjske površine. Sprejeto ceno nato korigira s korekcijskimi faktorji, glede na velikost in lego posameznega stanovanja. Faktorji so opredeljeni v poglavju 8.1.

Za povprečno ceno prodajne stanovanjske površine se tako sprejme cena 1.935,00 €/m².

Ker ima mesto Kranj težave s parkirnimi mesti, pomeni lastniško parkirno mesto v kletni etaži luksuz, kar je uporabnik pripravljen dodatno plačati. Zato se predvideva strošek nakupa enega parkirnega mesta v znesku 9.000,00 €/kos.

Za najvišjo prodajno ceno, katero narekuje trg se pri podjetju Lokainvest, niso odločili, kajti zavedajo se, da se bo v Kranju v roku 6 let zgradilo okoli 600 stanovanj, kar pa pomeni občutno konkurenco oziroma zelo pestro izbiro potencialnih kupcev stanovanj.

8.4 ODLOČITEV O PRODAJNI CENI

Na podlagi pričakovanih oziroma predvidenih stroškov, ki smo jih navedli v poglavju 7.11 te diplomske naloge, smo določili ceno kvadratnega metra prodajne površine, ki znaša 1.741,63 €/m². Predvideva se tudi cena za eno parkirno mesto, ki znaša 7.500,00 €/kom. Po analizi trga pa smo določili tudi ceno kvadratnega metra prodajne površine, katera naj bi znašala 1.935,00 €/m². Cena parkirnega mesta naj bi znašala 9.000,00 €/kos.

Ker se podjetje preživlja pretežno z gradnjo za trg, pričakuje od posameznega projekta tudi maksimalen možni dobiček. Hkrati se bolj nagibajo k oblikovanju prodajnih cen, katere narekuje trg, saj ima projekt oziroma večstanovanjski objekt veliko lastnosti bolj kvalitetnih stanovanj, navkljub oceni, da bodo stanovanja srednjega cenovnega razreda. Prednost je tudi ta, da bodo imeli uporabniki lastniška parkirna mesta v kletni etaži objekta. V kleti je tako 130 parkirnih mest, v ostalih stanovanjskih etažah pa z upoštevanjem korekcijskih faktorjev za posamezno vrsto prodajne površine, 6.629,42 m².

Odločimo se za prodajno ceno kvadratnega metra 1.935,00 €/m² ter 9.000,00 €/kos za parkirno mesto.

Tako lahko izračunamo pričakovani prihodek:

- PM: 130 kos × 9.000,00 €/kos = 1.170.000,00 €
- Stanovanjska površina: 6.629,42 m² × 1.935,00 €/m² = 12.827.927,70 €

Prihodek: 1.170.000,00 € + 12.827.927,70 € = 13.997.927,70 €

Ob upoštevanju prodajnih cen, ki jih na dan predinvesticijske analize narekuje trg, bi bil prihodek dovolj visok. Zadoščal bi za pokritje pričakovanih odhodkov, hkrati pa bi si podjetje ustvarilo nekajodstotni dobiček, kar je temeljni cilj podjetja Lokainvest.

9 VPLIV ČASOVNEGA ZAMIKA PRODAJE ZARADI VPLIVA KOMASACIJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ¹⁴

9.1 KOMASACIJA¹⁵

Komasacija je zložba parcel, ki imajo različno pravno stanje glede lastninske pravice in razdelitev po zložbi oblikovanega zemljiškega sklada na nove parcele. Izvede se kot pogodbeno komasacija ali kot upravna komasacija. Pogodbeno komasacija je tista, ki se izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastniki. Podpisi lastnikov na pogodbi morajo biti notarsko overjeni. Lastništvo se presoja po stanju v zemljiški knjigi ob overovitvi podpisa. Upravna komasacija je tista, ki se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku.

Nove parcele nastale s pogodbeno komasacijo, in njihove meje se evidentirajo v zemljiškem katastru na zahtevo enega izmed podpisnikov pogodbene komasacije. Zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja pogodbene komasacije je treba priložiti elaborat pogodbene komasacije in pogodbo o komasaciji. Zahtevi se priložijo tudi izjave vseh lastnikov, da jim je bil v naravi pokazan potek mej, nastalih s pogodbeno komasacijo, in da se z njimi strinjajo. Vsebino elaborata pogodbene komasacije podrobneje določi minister. Evidentiranje pogodbene komasacije ni dopustno, če meja oboda komasacijskega območja ni urejena.

Določbe Stanovanjskega zakona (SZ-1, UL RS št. 69/2003) in Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES, UL RS št. 18/2004) narekujejo pripravo splošnih prodajnih pogojev pred pričetkom prodaje stanovanjskih enot. Ti pogoji hkrati seznanjajo ter varujejo kupce pred morebitnimi zlorabami. Do takrat pa morajo biti lastništva v zemljiški knjigi urejena.

¹⁴ Interna baza podatkov podjetja Lokainvest d.o.o.

¹⁵ Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN), Uradni list RS št. 47/2006

9.2 OBLIKOVANJE MODELA

Predpostavimo, da se bo komasacija izvedla v različnih časovnih obdobjih od gradnje stavbe. Po ocenah družbe Lokainvest bo prodaja 112 stanovanj trajala približno 3 mesece od začetka prodaje, ki pa je odvisna od izvedbe pogodbene komasacije.

Prelomne točke, za katere bomo preverjali smotrnost projekta Planina jug, bodo julij 2008, november 2008, maj 2009 in maj 2010. Iz 7. poglavja te diplomske naloge lahko razberemo specifikacijo vseh stroškov, ki jih ima družba Lokainvest, z realizacijo projekta Planina jug. Oblikovali bomo statični in dinamični model.

Preglednica 44: Stroški projekta Planina jug

vrsta stroška	vrednost (€)	odstotek (%)
pridobivanja zemljišča	1.356.171,09	10,83%
prispevki	552.824,00	4,42%
projektna dokumentacija	286.803,00	2,29%
priprava stavbnega zemljišča	41.354,00	0,33%
gradnja	8.821.996,08	70,46%
strokovni nadzor nad gradnjo	167.060,00	1,33%
trženje	266.135,00	2,13%
inženiring	255.000,00	2,04%
financiranje	686.658,00	5,48%
nepredvideni stroški	87.000,00	0,69%
skupaj vsi stroški	12.521.001,17	

Skupni stroški projekta Planina jug torej znašajo 12.521.001,17 € in so razporejeni skozi celotno trajanje projekta.

9.2.1 Začetek prodaje julij 2008

LN Planina jug predvideva izgradnjo 300 novih stanovanj ter 2 večstanovanjska objekta varovanih stanovanj. Od tega jih bo družba Lokainvest zgradila 112, drugi investitorji pa preostanek. Ker pogodbeno komasacija vključuje celoten stanovanjski del LN Planina jug, bo prodaja vseh stanovanj možna le po njeni zaključitvi. Torej 188 stanovanj preostalega investitorja ne bo direktno vplivalo na izvedbo projekta Planina jug. Imela pa bodo vpliv v primeru, da se zaradi pogodbene komasacije prodaja zavleče za daljši čas.

Prodaja se prične v juliju 2008 in se predvidoma zaključi septembra 2008. Predpostavimo, da prodajne cene primerljivih nepremičnin v tem času ne bodo bistveno spremenile.

Stroške, ki ostajajo konstantno enako visoki pri vseh prelomnih točkah, lahko razberemo iz 7. poglavja te diplomske naloge. Prihodke pa lahko enačimo iz poglavja 8.4., saj se razmere na trgu v tem času ne bodo bistveno spremenile.

a) *statični model*

Preglednica 45: Ekonomska upravičenost ob predpostavki, da se prodaja prične julija 2008

Predviden strošek (€)	Predviden prihodek (€)	Razlika (€)	ID _s
12.521.001,17	13.997.927,70	1.476.926,53	1,12

S predpostavko, da podjetje Lokainvest, proda vsa stanovanja v predvidenih 3 mesecih, bo dobiček projekta Planina jug razmeroma visok, kar je tudi cilj podjetja.

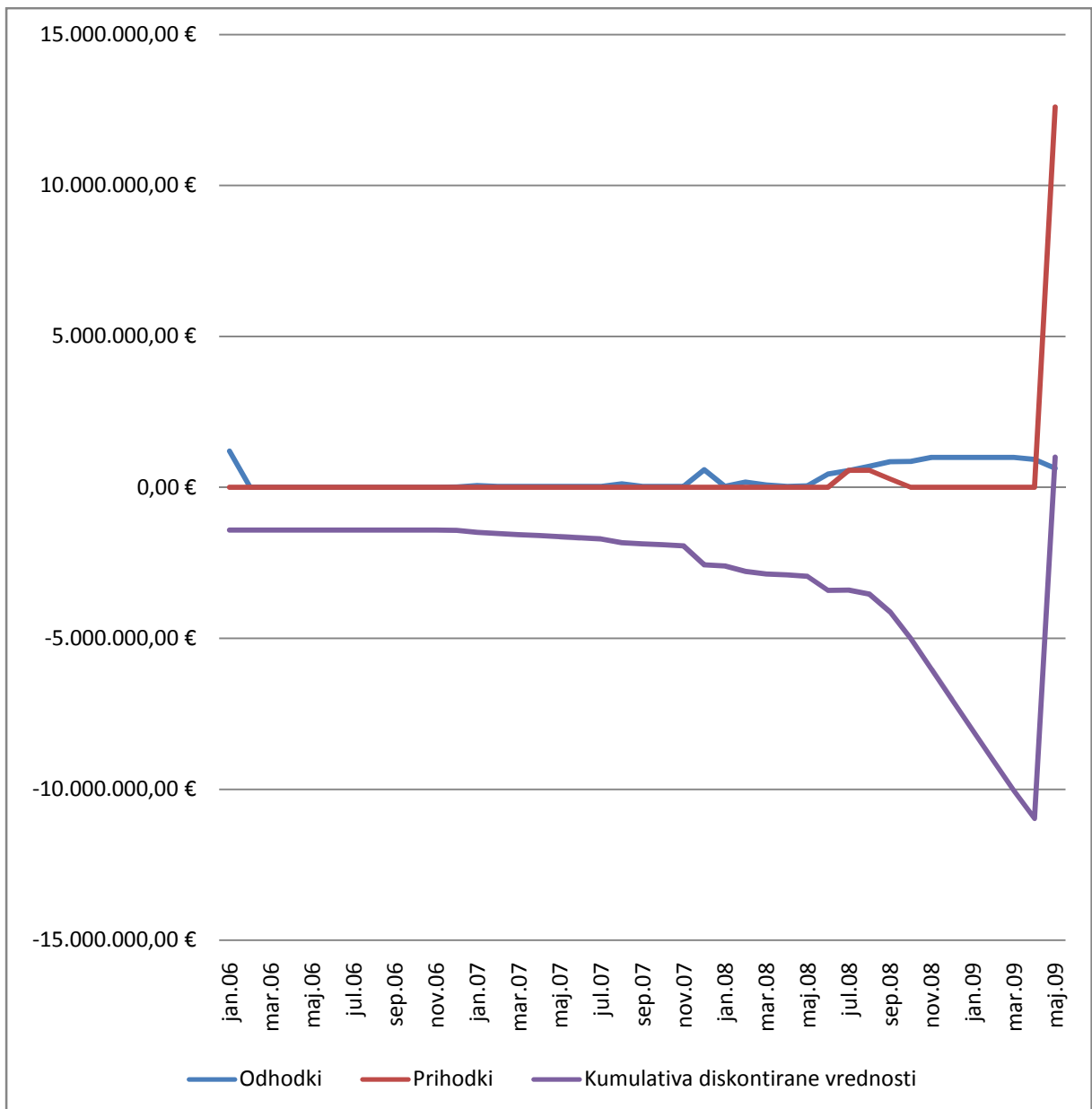
*b) dinamični model***Preglednica 46: Izračun neto sedanje vrednosti za komasacijo julij 2008**

vse vrednosti so v €							
t	MESEC	MESEČNI ODHODKI (I)	MESEČNI PRIHODKI (P)	RAZLIKA ALI NETO PRIHODEK	DISKONTNI FAKTOR r=5%	Diskontirana vrednost neto prihodkov	Kumulativa diskontirane vrednosti
-3,33	jan.06	1.200.029,09	0,00	-1.200.029,09	0,8499	-1.411.961,23	-1.411.961,23
-3,25	feb.06	0,00	0,00	0,00	0,8534	0,00	-1.411.961,23
-3,17	mar.06	0,00	0,00	0,00	0,8568	0,00	-1.411.961,23
-3,08	apr.06	0,00	0,00	0,00	0,8603	0,00	-1.411.961,23
-3,00	maj.06	0,00	0,00	0,00	0,8638	0,00	-1.411.961,23
-2,92	jun.06	0,00	0,00	0,00	0,8674	0,00	-1.411.961,23
-2,83	jul.06	0,00	0,00	0,00	0,8709	0,00	-1.411.961,23
-2,75	avg.06	0,00	0,00	0,00	0,8744	0,00	-1.411.961,23
-2,67	sep.06	0,00	0,00	0,00	0,8780	0,00	-1.411.961,23
-2,58	okt.06	0,00	0,00	0,00	0,8816	0,00	-1.411.961,23
-2,50	nov.06	0,00	0,00	0,00	0,8852	0,00	-1.411.961,23
-2,42	dec.06	8.929,38	0,00	-8.929,38	0,8888	-10.046,82	-1.422.008,05
-2,33	jan.07	61.151,27	0,00	-61.151,27	0,8924	-68.524,71	-1.490.532,76
-2,25	feb.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,8960	-36.238,58	-1.526.771,34
-2,17	mar.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,8997	-36.091,54	-1.562.862,88
-2,08	apr.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9033	-35.945,09	-1.598.807,97
-2,00	maj.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9070	-35.799,24	-1.634.607,22
-1,92	jun.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9107	-35.653,99	-1.670.261,20
-1,83	jul.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9144	-35.509,32	-1.705.770,52
-1,75	avg.07	118.511,87	0,00	-118.511,87	0,9182	-129.075,29	-1.834.845,81
-1,67	sep.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9219	-35.221,74	-1.870.067,55
-1,58	okt.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9257	-35.078,82	-1.905.146,37
-1,50	nov.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9294	-34.936,49	-1.940.082,85
-1,42	dec.07	585.294,97	0,00	-585.294,97	0,9332	-627.181,10	-2.567.263,96
-1,33	jan.08	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9370	-34.653,54	-2.601.917,50
-1,25	feb.08	175.872,47	0,00	-175.872,47	0,9408	-186.932,36	-2.788.849,86
-1,17	mar.08	73.824,97	0,00	-73.824,97	0,9447	-78.149,13	-2.866.998,99
-1,08	apr.08	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9485	-34.233,42	-2.901.232,41
-1,00	maj.08	46.392,64	0,00	-46.392,64	0,9524	-48.712,27	-2.949.944,68
-0,92	jun.08	440.728,53	0,00	-440.728,53	0,9563	-460.887,24	-3.410.831,93
-0,83	jul.08	549.738,13	559.917,11	10.178,98	0,9602	10.601,37	-3.400.230,56
-0,75	avg.08	690.890,06	559.917,11	-130.972,95	0,9641	-135.854,36	-3.536.084,92
-0,67	sep.08	849.685,99	279.958,55	-569.727,44	0,9680	-588.563,51	-4.124.648,43

-0,58	okt.08	858.016,28	0,00	-858.016,28	0,9719	-882.787,05	-5.007.435,48
-0,50	nov.08	990.346,22	0,00	-990.346,22	0,9759	-1.014.802,90	-6.022.238,38
-0,42	dec.08	990.346,22	0,00	-990.346,22	0,9799	-1.010.685,24	-7.032.923,62
-0,33	jan.09	990.346,22	0,00	-990.346,22	0,9839	-1.006.584,29	-8.039.507,91
-0,25	feb.09	990.346,22	0,00	-990.346,22	0,9879	-1.002.499,98	-9.042.007,89
-0,17	mar.09	990.346,22	0,00	-990.346,22	0,9919	-998.432,24	-10.040.440,13
-0,08	apr.09	921.984,56	0,00	-921.984,56	0,9959	-925.740,84	-10.966.180,97
0,00	maj.09	631.039,19	12.598.134,93	11.967.095,74	1,0000	11.967.095,74	1.000.914,77
Skupaj		12.521.001,17	13.997.927,70			NSV = 1.000.914,77	
						ID_d = 1,08	

V grafih v nadaljevanju prikazujemo naslednje parametre:

- višina odhodka v odvisnosti od časa,
- višina prihodka v odvisnosti od časa in
- višina kumulativne diskontirane vrednosti v odvisnosti od časa.



Slika 11: Graf parametrov - komasacija julij 2008

Neto sedanja vrednost za varianto s pričetkom prodaje v juliju 2008 je pozitivna in znaša 1.000.914,77 €. Diskontirani denarni prihodki za to obdobje presegajo diskontirane denarne odhodke.

Zato lahko zapišemo trditev, da $NSV = 1.000.914,77 \text{ €} > 0$, kar pomeni, da je izvedba projekta ekonomsko upravičena.

9.2.2 Začetek prodaje november 2008

Predpostavimo, da se zaradi postopkov, ki so zakonsko določeni, lahko pogodbeno komasacija zaključi v jeseni 2008. Pričetek prodaje bi lahko bil torej novembra 2008 in bi po ocenah podjetja Lokainvest, trajala 3 mesece. Gradbena dela na objektu bi bila v večji meri že končana, zato spremembe po željah kupcev ne bi bile mogoče v vsem obsegu, kot med gradnjo.

Mestni svet občine Kranj je juniju 2007 sprejel Občinski lokacijski načrt Planina vzhod¹⁶, ki predvideva gradnjo trgovsko zabavišnega centra, parkirne hiše ter večstanovanjskega objekta s 180 stanovanji. Po informacijah investitorja¹⁷ se bodo objekti začeli graditi v navedem vrstnem redu, s pričetkom v pomladi 2008. To pomeni, da se bodo stanovanja pojavila na nepremičninskem trgu ravno v jeseni 2008.

Po navedbah stroke in interni analizi podjetja Lokainvest se predvideva znižanje cene primerljivih nepremičnin za 5,00%. Za razliko od cene kvadratnega metra stanovanjske površine, pa naj se cene parkirnih prostorov ne bi spremenile in bi še vedno ostale 9.000,00 €/kos.

Izračunamo novo predvideno ceno za kvadratni meter stanovanja:

$$1.935,00 \text{ €/m}^2 - 0,05 \times 1.935,00 \text{ €/m}^2 = 1.838,25 \text{ €/m}^2$$

Tako lahko izračunamo nov pričakovani prihodek:

- PM: $130 \text{ kos} \times 9.000,00 \text{ €/kos} = 1.170.000,00 \text{ €}$
- Stanovanjska površina: $6.629,42 \text{ m}^2 \times 1.838,25 \text{ €/m}^2 = 12.186.531,32 \text{ €}$

¹⁶ www.kranj.si

¹⁷ časopis Kranjčanka

Prihodek: 1.170.000,00 € + 12.186.531,32 € = 13.356.531,32 €

Skupni odhodki pri projektu Planina jug ostajajo enaki, torej 12.521.001,17 €.

a) statični model

Preglednica 47: Ekonomska upravičenost ob predpostavki, da se prodaja prične novembra 2008

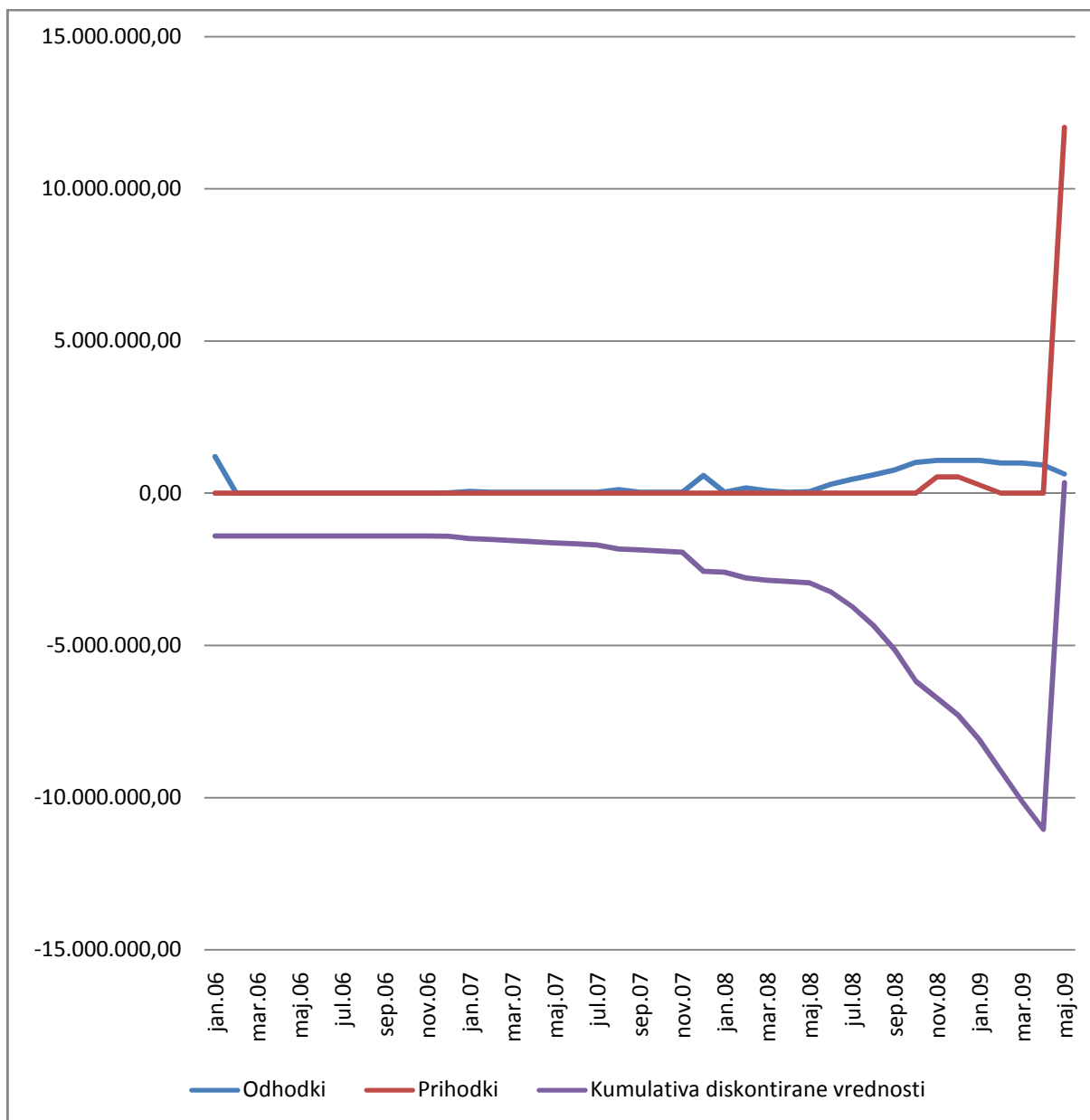
Predviden strošek (€)	Predviden prihodek (€)	Razlika (€)	ID _s
12.521.001,17	13.356.531,32	835.530,15	1,07

Ob zamiku pričetka prodaje v pozno jesen 2008, bi se zaradi povečanja ponudbe povpraševanje zmanjšalo toliko, da bi dobiček projekta Planina jug skoraj prepolovil. Še vedno bi ostal zadosti velik, da bi bila ekonomsko upravičena izvedba projekta Planina jug.

*b) dinamični model***Preglednica 48: Izračun neto sedanje vrednosti za komasacijo november 2008**

vse vrednosti so v €							
t	MESEC	MESEČNI ODHODKI (I)	MESEČNI PRIHODKI (P)	RAZLIKA ALI NETO PRIHODEK	DISKONTNI FAKTOR r=5%	Diskontirana vrednost neto prihodkov	Kumulativa diskontirane vrednosti
-3,33	jan.06	1.200.029,09	0,00	-1.200.029,09	0,8499	-1.411.961,23	-1.411.961,23
-3,25	feb.06	0,00	0,00	0,00	0,8534	0,00	-1.411.961,23
-3,17	mar.06	0,00	0,00	0,00	0,8568	0,00	-1.411.961,23
-3,08	apr.06	0,00	0,00	0,00	0,8603	0,00	-1.411.961,23
-3,00	maj.06	0,00	0,00	0,00	0,8638	0,00	-1.411.961,23
-2,92	jun.06	0,00	0,00	0,00	0,8674	0,00	-1.411.961,23
-2,83	jul.06	0,00	0,00	0,00	0,8709	0,00	-1.411.961,23
-2,75	avg.06	0,00	0,00	0,00	0,8744	0,00	-1.411.961,23
-2,67	sep.06	0,00	0,00	0,00	0,8780	0,00	-1.411.961,23
-2,58	okt.06	0,00	0,00	0,00	0,8816	0,00	-1.411.961,23
-2,50	nov.06	0,00	0,00	0,00	0,8852	0,00	-1.411.961,23
-2,42	dec.06	8.929,38	0,00	-8.929,38	0,8888	-10.046,82	-1.422.008,05
-2,33	jan.07	61.151,27	0,00	-61.151,27	0,8924	-68.524,71	-1.490.532,76
-2,25	feb.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,8960	-36.238,58	-1.526.771,34
-2,17	mar.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,8997	-36.091,54	-1.562.862,88
-2,08	apr.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9033	-35.945,09	-1.598.807,97
-2,00	maj.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9070	-35.799,24	-1.634.607,22
-1,92	jun.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9107	-35.653,99	-1.670.261,20
-1,83	jul.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9144	-35.509,32	-1.705.770,52
-1,75	avg.07	118.511,87	0,00	-118.511,87	0,9182	-129.075,29	-1.834.845,81
-1,67	sep.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9219	-35.221,74	-1.870.067,55
-1,58	okt.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9257	-35.078,82	-1.905.146,37
-1,50	nov.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9294	-34.936,49	-1.940.082,85
-1,42	dec.07	585.294,97	0,00	-585.294,97	0,9332	-627.181,10	-2.567.263,96
-1,33	jan.08	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9370	-34.653,54	-2.601.917,50
-1,25	feb.08	175.872,47	0,00	-175.872,47	0,9408	-186.932,36	-2.788.849,86
-1,17	mar.08	73.824,97	0,00	-73.824,97	0,9447	-78.149,13	-2.866.998,99
-1,08	apr.08	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9485	-34.233,42	-2.901.232,41
-1,00	maj.08	46.392,64	0,00	-46.392,64	0,9524	-48.712,27	-2.949.944,68
-0,92	jun.08	284.586,53	0,00	-284.586,53	0,9563	-297.603,38	-3.247.548,07
-0,83	jul.08	461.026,46	0,00	-461.026,46	0,9602	-480.157,37	-3.727.705,44
-0,75	avg.08	602.178,39	0,00	-602.178,39	0,9641	-624.621,80	-4.352.327,24
-0,67	sep.08	760.974,32	0,00	-760.974,32	0,9680	-786.133,31	-5.138.460,56

-0,58	okt.08	1.014.158,28	0,00	-1.014.158,28	0,9719	-1.043.436,84	-6.181.897,40
-0,50	nov.08	1.079.057,89	534.261,25	-544.796,64	0,9759	-558.250,43	-6.740.147,83
-0,42	dec.08	1.079.057,89	534.261,25	-544.796,64	0,9799	-555.985,28	-7.296.133,11
-0,33	jan.09	1.079.057,89	267.130,63	-811.927,26	0,9839	-825.239,91	-8.121.373,02
-0,25	feb.09	990.346,22	0,00	-990.346,22	0,9879	-1.002.499,98	-9.123.873,00
-0,17	mar.09	990.346,22	0,00	-990.346,22	0,9919	-998.432,24	-10.122.305,25
-0,08	apr.09	921.984,56	0,00	-921.984,56	0,9959	-925.740,84	-11.048.046,08
0,00	maj.09	631.039,19	12.020.878,19	11.389.839,00	1,0000	11.389.839,00	341.792,91
Skupaj		12.521.001,17	13.356.531,32		NSV =	341.792,91	
					ID_a =	1,03	



Slika 12: Graf parametrov - komasacija november 2008

Neto sedanja vrednost za varianto s pričetkom prodaje v novembru 2008 je že manjša ampak še vedno pozitivna in znaša 341.792,91 €. Diskontirani denarni prihodki za to obdobje še vedno presegajo diskontirane denarne odhodke.

Zato lahko zapišemo trditev, da $NSV = 341.792,91 \text{ €} > 0$, kar pomeni, da je izvedba projekta še vedno ekonomsko upravičena.

9.2.3 Začetek prodaje maj 2009

Območje komasacije združuje večje število manjših zemljiških parcel. Večji delež teh je imela v lasti Mestna občina Kranj, ki pa je nekatere izmed teh vrnila nazaj fizičnim osebam, druge pa prodala na javni dražbi. Nekaj izmed teh upravičencev je bilo žal že pokojnih. To je imelo za posledico, da se v denacionalizacijskih postopkih preverja vse upravičence po posameznem pokojniku. Vsa nerešena zemljišča so sicer izven območja pogodbene komasacije. Lahko pa se zgodi, da katero izmed zemljišč znotraj oboda pogodbene komasacije še nima rešenega denacionalizacijskega postopka. To bi lahko dodatno zavleklo izvedbo pogodbene komasacije tudi za leto ali več.

Takrat ko je bil sprejet lokacijski načrt Planina jug, se je tudi spremenil občinski prostorski akt¹⁸. Sprememba predvideva na območju bivše »mlekarne« porušitev obstoječih industrijskih objektov in gradnjo objektov mešane dejavnosti. Pojavili so se tuji vlagatelji¹⁹, ki nameravajo izgradnjo treh stolpnic z mešano dejavnostjo. Tako bi se pojavilo dodatnih 350 stanovanj srednjega cenovnega razreda. Gradnja in prodaja, v primeru da bo nje sploh prišlo, naj bi se pričela v začetku leta 2009.

To bi pomenilo, da bi se cena primerljivih nepremičnin na trgu občutneje znižala. Podjetje Lokanvest, domneva, da bi cene lahko padle tudi do 12,00 %. Ocenjujejo pa, da bi se lahko cena parkirnega mesta v garaži celo dvignila za 5,00 %.

Izračunamo nove predvidene cena kvadratnega mesta stanovanjske površine ter parkirnega prostora:

- $1.935,00 \text{ €/m}^2 - 0,12 \times 1.935,00 \text{ €/m}^2 = 1.702,80 \text{ €/m}^2$
- $9.000,00 \text{ €/kos} + 0,05 \times 9.000,00 \text{ €/kos} = 9.450,00 \text{ €/kos}$

¹⁸ www.kranj.si

¹⁹ tednik Gorenjski glas

Tako lahko izračunamo nov pričakovani prihodek:

- PM: $130 \text{ kos} \times 9.450,00 \text{ €/kos} = 1.228.500,00 \text{ €}$
- Stanovanjska površina: $6.629,42 \text{ m}^2 \times 1.702,80 \text{ €/m}^2 = 11.288.576,38 \text{ €}$

Prihodek: $1.228.500,00 \text{ €} + 11.288.576,38 \text{ €} = 12.517.076,38 \text{ €}$

Skupni odhodki pri projektu Planina jug ostajajo enaki, torej 12.521.001,17 €.

a) statični model

Preglednica 49: Ekonomska upravičenost ob predpostavki, da se prodaja prične maja 2009

Predviden strošek (€)	Predviden prihodek (€)	Razlika (€)	ID _s
12.521.001,17	12.517.076,38	-3.924,79	0,99

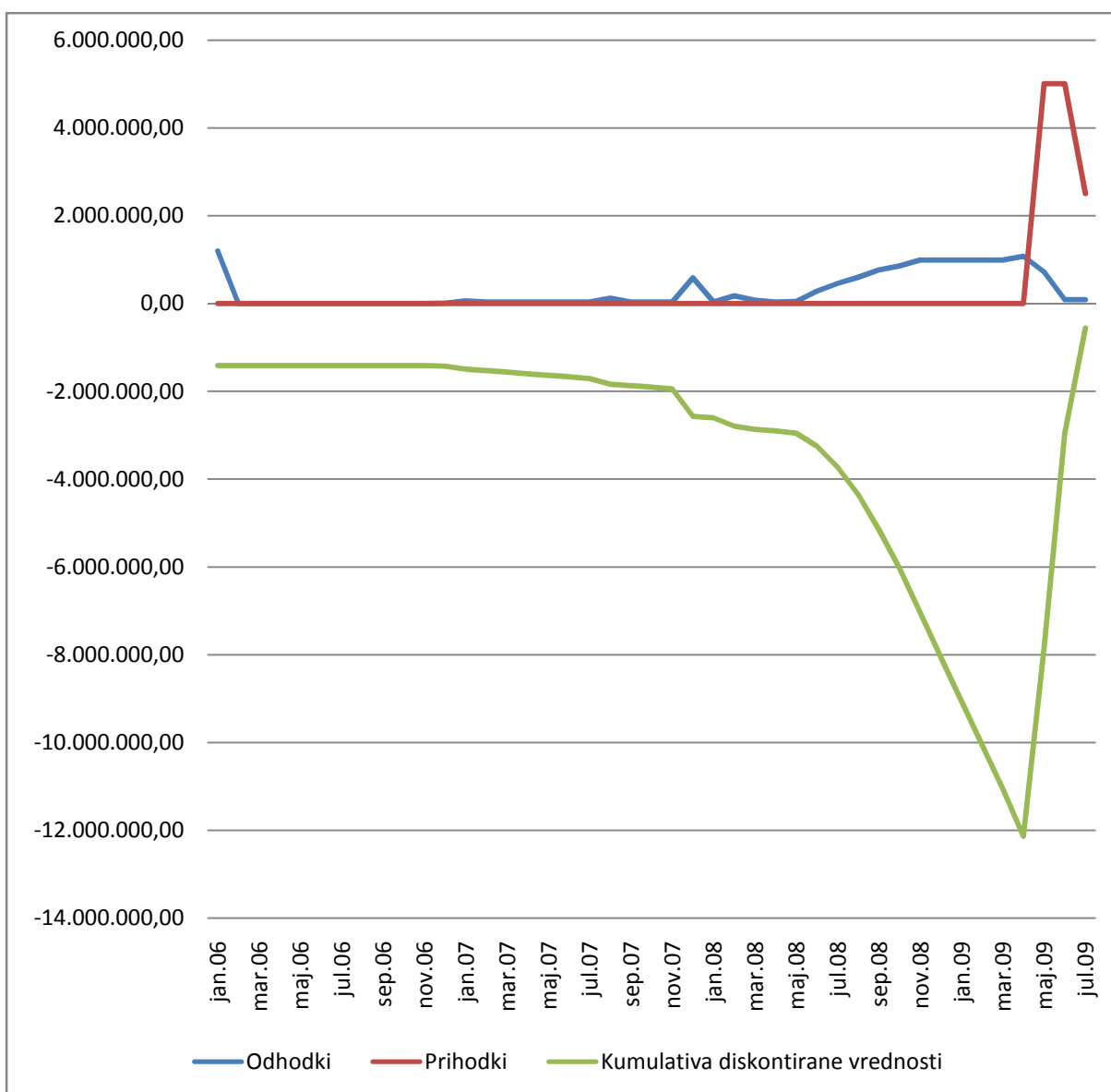
Po trenutno veljavnih prostorskih načrtih bo mesto Kranj pridobilo v naslednjih 3 letih poleg projekta Planina jug še dodatnih 530 novih stanovanj. To bi pomenilo, da bi ponudba najverjetneje preseгла povpraševanje, kar bi posledično pomenilo vidno znižanje cen. Na projekt Planina jug bi to imelo bistven vpliv, saj s takšnimi stroški, ki so predvideni sedaj, projekt ne bi bil več ekonomsko upravičen.

b) dinamični model

Preglednica 50: Izračun neto sedanje vrednosti za komasacijo maj 2009

vse vrednosti so v €							
t	MESEC	MESEČNI ODHODKI (I)	MESEČNI PRIHODKI (P)	RAZLIKA ALI NETO PRIHODEK	DISKONTNI FAKTOR r=5%	Diskontirana vrednost neto prihodkov	Kumulativna diskontirane vrednosti
-3,33	jan.06	1.200.029,09	0,00	-1.200.029,09	0,8499	-1.411.961,23	-1.411.961,23
-3,25	feb.06	0,00	0,00	0,00	0,8534	0,00	-1.411.961,23
-3,17	mar.06	0,00	0,00	0,00	0,8568	0,00	-1.411.961,23
-3,08	apr.06	0,00	0,00	0,00	0,8603	0,00	-1.411.961,23
-3,00	maj.06	0,00	0,00	0,00	0,8638	0,00	-1.411.961,23
-2,92	jun.06	0,00	0,00	0,00	0,8674	0,00	-1.411.961,23
-2,83	jul.06	0,00	0,00	0,00	0,8709	0,00	-1.411.961,23
-2,75	avg.06	0,00	0,00	0,00	0,8744	0,00	-1.411.961,23
-2,67	sep.06	0,00	0,00	0,00	0,8780	0,00	-1.411.961,23
-2,58	okt.06	0,00	0,00	0,00	0,8816	0,00	-1.411.961,23
-2,50	nov.06	0,00	0,00	0,00	0,8852	0,00	-1.411.961,23
-2,42	dec.06	8.929,38	0,00	-8.929,38	0,8888	-10.046,82	-1.422.008,05
-2,33	jan.07	61.151,27	0,00	-61.151,27	0,8924	-68.524,71	-1.490.532,76
-2,25	feb.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,8960	-36.238,58	-1.526.771,34
-2,17	mar.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,8997	-36.091,54	-1.562.862,88
-2,08	apr.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9033	-35.945,09	-1.598.807,97
-2,00	maj.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9070	-35.799,24	-1.634.607,22
-1,92	jun.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9107	-35.653,99	-1.670.261,20
-1,83	jul.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9144	-35.509,32	-1.705.770,52
-1,75	avg.07	118.511,87	0,00	-118.511,87	0,9182	-129.075,29	-1.834.845,81
-1,67	sep.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9219	-35.221,74	-1.870.067,55
-1,58	okt.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9257	-35.078,82	-1.905.146,37
-1,50	nov.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9294	-34.936,49	-1.940.082,85
-1,42	dec.07	585.294,97	0,00	-585.294,97	0,9332	-627.181,10	-2.567.263,96

-1,33	jan.08	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9370	-34.653,54	-2.601.917,50
-1,25	feb.08	175.872,47	0,00	-175.872,47	0,9408	-186.932,36	-2.788.849,86
-1,17	mar.08	73.824,97	0,00	-73.824,97	0,9447	-78.149,13	-2.866.998,99
-1,08	apr.08	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9485	-34.233,42	-2.901.232,41
-1,00	maj.08	46.392,64	0,00	-46.392,64	0,9524	-48.712,27	-2.949.944,68
-0,92	jun.08	284.586,53	0,00	-284.586,53	0,9563	-297.603,38	-3.247.548,07
-0,83	jul.08	461.026,46	0,00	-461.026,46	0,9602	-480.157,37	-3.727.705,44
-0,75	avg.08	602.178,39	0,00	-602.178,39	0,9641	-624.621,80	-4.352.327,24
-0,67	sep.08	760.974,32	0,00	-760.974,32	0,9680	-786.133,31	-5.138.460,56
-0,58	okt.08	858.016,28	0,00	-858.016,28	0,9719	-882.787,05	-6.021.247,61
-0,50	nov.08	990.346,22	0,00	-990.346,22	0,9759	-1.014.802,90	-7.036.050,50
-0,42	dec.08	990.346,22	0,00	-990.346,22	0,9799	-1.010.685,24	-8.046.735,74
-0,33	jan.09	990.346,22	0,00	-990.346,22	0,9839	-1.006.584,29	-9.053.320,03
-0,25	feb.09	990.346,22	0,00	-990.346,22	0,9879	-1.002.499,98	-10.055.820,01
-0,17	mar.09	990.346,22	0,00	-990.346,22	0,9919	-998.432,24	-11.054.252,26
-0,08	apr.09	1.078.126,56	0,00	-1.078.126,56	0,9959	-1.082.518,98	-12.136.771,24
0,00	maj.09	719.750,86	5.006.830,55	4.287.079,69	1,0000	4.287.079,69	-7.849.691,55
0,08	jun.09	88.711,67	5.006.830,55	4.918.118,88	1,0041	4.898.163,16	-2.951.528,39
0,17	jul.09	88.711,67	2.503.415,28	2.414.703,61	1,0082	2.395.147,60	-556.380,79
Skupaj		12.521.001,17	12.517.076,38		NSV =	-556.380,79	
					ID_d =	0,96	



Slika 13: Graf parametrov - komasacija maj 2009

Neto sedanja vrednost za varianto s pričetkom prodaje v maju 2009 pa ni več pozitivna, ampak negativna in znaša -556.380,79 €. Diskontirani denarni odhodki za to obdobje presegajo diskontirane denarne prihodke.

Zato lahko zapišemo trditev, da $NSV = -556.380,79 \text{ €} < 0$, kar pomeni, da izvedba projekta ni ekonomsko upravičena.

9.2.4 Začetek prodaje maj 2010

Pogodbena komasacija bi se lahko v leto 2010 zavlekla le v primeru, ki je naveden v prejšnji točki te diplomske naloge, torej zaradi novo ugotovljenih denacionalizacijskih postopkov na kakšni izmed parcel.

Mestni urbanizem za naslednja 3 leta ne predvideva nobenih sprememb prostorskih dokumentov, ki bi dovoljevali gradnjo večjih večstanovanjskih stavb. Pričakovati pa gre, da bodo manjši vlagatelji še vedno gradili manjše tako imenovane »vila bloke«. Prav tako se bo verjetno okrepila gradnja stanovanj ter predvsem individualnih stanovanjskih hiš v okolici mesta Kranj.

V primeru, da zaradi pogodbene komasacije prodaja stanovanj iz projekta Planina jug ne bo možna pred letom 2010, pa bodo ceno kvadratnega metra stanovanja diktirala tudi stanovanja iz projekta Planina jug. Ker se bo na trgu poleg preostalih stanovanj pojavilo še dodatnih 300, bo treba zaradi časovne razporeditve prodaje ceno občutneje zmanjšati. Najverjetneje bi se morala cena kvadratnega metra zmanjšati tudi za 15,00 % in več.

Izračunamo nove predvidene ceno kvadratnega mesta stanovanjske površine ter parkirnega prostora:

- $1.935,00 \text{ €/m}^2 - 0,15 \times 1.935,00 \text{ €/m}^2 = 1.644,75 \text{ €/m}^2$
- $9.000,00 \text{ €/kos} + 0,03 \times 9.000,00 \text{ €/kos} = 9.270,00 \text{ €/kos}$

Tako lahko izračunamo nov pričakovani prihodek:

- PM: $130 \text{ kos} \times 9.270,00 \text{ €/kos} = 1.205.100,00 \text{ €}$
- Stanovanjska površina: $6.629,42 \text{ m}^2 \times 1.644,75 \text{ €/m}^2 = 10.903.738,55 \text{ €}$

Prihodek: 1.205.100,00 € + 10.903.738,55 € = 12.108.838,55 €

Skupni odhodki pri projektu Planina jug ostajajo enaki, torej 12.521.001,17 €.

a) statični model

Preglednica 51: Ekonomska upravičenost ob predpostavki, da se prodaja prične maja 2010

Predviden strošek (€)	Predviden prihodek (€)	Razlika (€)	ID _s
12.521.001,17	12.108.838,55	-412.162,62	0,97

Vel kot očitno je, da projekt Planina jug ni več ekonomsko upravičen, če se prodaja prične šele v letu 2010. Najverjetneje bi bilo potrebno zmanjšati stroške, ali po bodočim uporabnikom objekta ponuditi kakšno dodano vrednost, za katero bi lahko iztržili višjo ceno kvadratnega metra stanovanjske površine.

*b) dinamični model***Preglednica 52: Izračun neto sedanje vrednosti za komasacijo maj 2010**

vse vrednosti so v €							
t	MESEC	MESEČNI ODHODKI (I)	MESEČNI PRIHODKI (P)	RAZLIKA ALI NETO PRIHODEK	DISKONTNI FAKTOR r=5%	Diskontirana vrednost neto prihodkov	Kumulativa diskontirane vrednosti
-3,33	jan.06	1.200.029,09	0,00	-1.200.029,09	0,8499	-1.411.961,23	-1.411.961,23
-3,25	feb.06	0,00	0,00	0,00	0,8534	0,00	-1.411.961,23
-3,17	mar.06	0,00	0,00	0,00	0,8568	0,00	-1.411.961,23
-3,08	apr.06	0,00	0,00	0,00	0,8603	0,00	-1.411.961,23
-3,00	maj.06	0,00	0,00	0,00	0,8638	0,00	-1.411.961,23
-2,92	jun.06	0,00	0,00	0,00	0,8674	0,00	-1.411.961,23
-2,83	jul.06	0,00	0,00	0,00	0,8709	0,00	-1.411.961,23
-2,75	avg.06	0,00	0,00	0,00	0,8744	0,00	-1.411.961,23
-2,67	sep.06	0,00	0,00	0,00	0,8780	0,00	-1.411.961,23
-2,58	okt.06	0,00	0,00	0,00	0,8816	0,00	-1.411.961,23
-2,50	nov.06	0,00	0,00	0,00	0,8852	0,00	-1.411.961,23
-2,42	dec.06	8.929,38	0,00	-8.929,38	0,8888	-10.046,82	-1.422.008,05
-2,33	jan.07	61.151,27	0,00	-61.151,27	0,8924	-68.524,71	-1.490.532,76
-2,25	feb.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,8960	-36.238,58	-1.526.771,34
-2,17	mar.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,8997	-36.091,54	-1.562.862,88
-2,08	apr.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9033	-35.945,09	-1.598.807,97
-2,00	maj.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9070	-35.799,24	-1.634.607,22
-1,92	jun.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9107	-35.653,99	-1.670.261,20
-1,83	jul.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9144	-35.509,32	-1.705.770,52
-1,75	avg.07	118.511,87	0,00	-118.511,87	0,9182	-129.075,29	-1.834.845,81
-1,67	sep.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9219	-35.221,74	-1.870.067,55
-1,58	okt.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9257	-35.078,82	-1.905.146,37
-1,50	nov.07	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9294	-34.936,49	-1.940.082,85
-1,42	dec.07	585.294,97	0,00	-585.294,97	0,9332	-627.181,10	-2.567.263,96
-1,33	jan.08	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9370	-34.653,54	-2.601.917,50
-1,25	feb.08	175.872,47	0,00	-175.872,47	0,9408	-186.932,36	-2.788.849,86
-1,17	mar.08	73.824,97	0,00	-73.824,97	0,9447	-78.149,13	-2.866.998,99
-1,08	apr.08	32.470,97	0,00	-32.470,97	0,9485	-34.233,42	-2.901.232,41
-1,00	maj.08	46.392,64	0,00	-46.392,64	0,9524	-48.712,27	-2.949.944,68
-0,92	jun.08	284.586,53	0,00	-284.586,53	0,9563	-297.603,38	-3.247.548,07
-0,83	jul.08	461.026,46	0,00	-461.026,46	0,9602	-480.157,37	-3.727.705,44
-0,75	avg.08	602.178,39	0,00	-602.178,39	0,9641	-624.621,80	-4.352.327,24
-0,67	sep.08	760.974,32	0,00	-760.974,32	0,9680	-786.133,31	-5.138.460,56
-0,58	okt.08	858.016,28	0,00	-858.016,28	0,9719	-882.787,05	-6.021.247,61

-0,50	nov.08	990.346,22	0,00	-990.346,22	0,9759	-1.014.802,90	-7.036.050,50
-0,42	dec.08	990.346,22	0,00	-990.346,22	0,9799	-1.010.685,24	-8.046.735,74
-0,33	jan.09	990.346,22	0,00	-990.346,22	0,9839	-1.006.584,29	-9.053.320,03
-0,25	feb.09	990.346,22	0,00	-990.346,22	0,9879	-1.002.499,98	-10.055.820,01
-0,17	mar.09	990.346,22	0,00	-990.346,22	0,9919	-998.432,24	-11.054.252,26
-0,08	apr.09	921.984,56	0,00	-921.984,56	0,9959	-925.740,84	-11.979.993,10
0,00	maj.09	631.039,19	0,00	-631.039,19	1,0000	-631.039,19	-12.611.032,29
0,08	jun.09	0,00	0,00	0,00	1,0041	0,00	-12.611.032,29
0,17	jul.09	0,00	0,00	0,00	1,0082	0,00	-12.611.032,29
0,25	avg.09	0,00	0,00	0,00	1,0123	0,00	-12.611.032,29
0,33	sep.09	0,00	0,00	0,00	1,0164	0,00	-12.611.032,29
0,42	okt.09	0,00	0,00	0,00	1,0205	0,00	-12.611.032,29
0,50	nov.09	0,00	0,00	0,00	1,0247	0,00	-12.611.032,29
0,58	dec.09	0,00	0,00	0,00	1,0289	0,00	-12.611.032,29
0,67	jan.10	0,00	0,00	0,00	1,0331	0,00	-12.611.032,29
0,75	feb.10	0,00	0,00	0,00	1,0373	0,00	-12.611.032,29
0,83	mar.10	0,00	0,00	0,00	1,0415	0,00	-12.611.032,29
0,92	apr.10	156.142,00	0,00	-156.142,00	1,0457	-149.312,52	-12.760.344,80
1,00	maj.10	88.711,67	4.843.535,42	4.754.823,75	1,0500	4.528.403,57	-8.231.941,23
1,08	jun.10	88.711,67	4.843.535,42	4.754.823,75	1,0543	4.510.029,15	-3.721.912,08
1,17	jul.10	88.711,67	2.421.767,71	2.333.056,04	1,0586	2.203.963,11	-1.517.948,96
Skupaj		12.521.001,17	12.108.838,55		NSV =	-1.517.948,96	
					ID_d =	0,88	



Slika 14: Graf parametrov - komasacija maj 2010

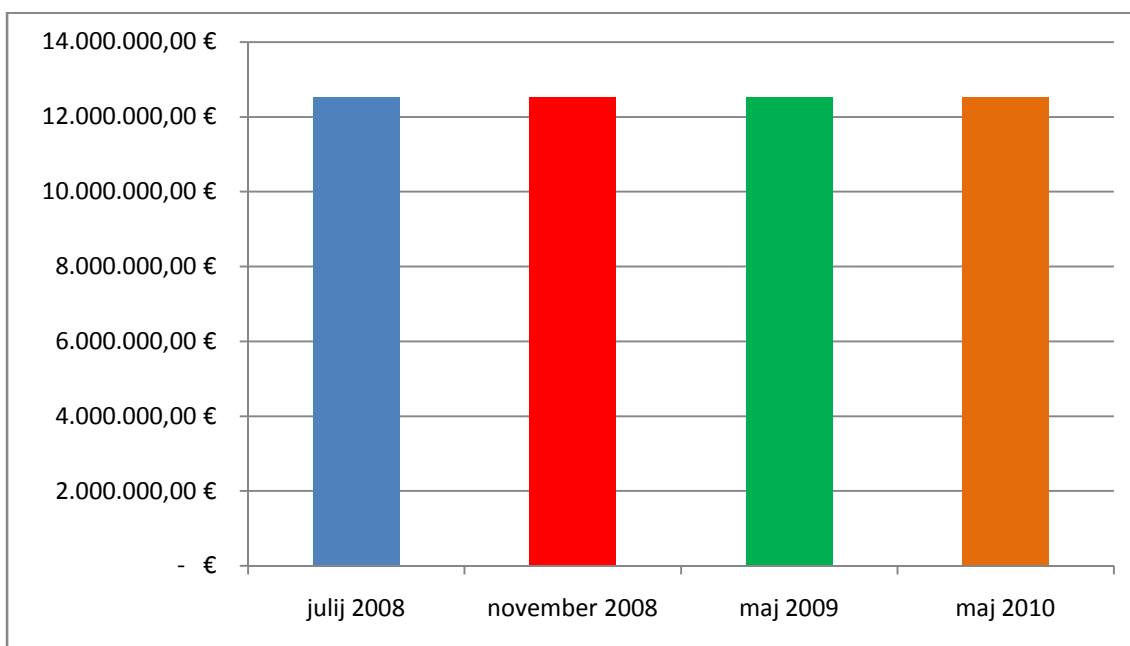
Neto sedanja vrednost za varianto s pričetkom prodaje v maju 2010 pa ni več pozitivna, ampak že občutno negativna in znaša -1.517.948,96 €. Diskontirani denarni odhodki za to obdobje občutno presegajo diskontirane denarne prihodke.

Zato lahko zapišemo trditev, da $NSV = -1.517.948,96 \text{ €} < 0$, kar pomeni, da izvedba projekta s prodajo v tem času nikakor ni ekonomsko upravičena.

9.3 EKONOMSKA UPRAVIČENOST POSAMEZNIH VARIANT

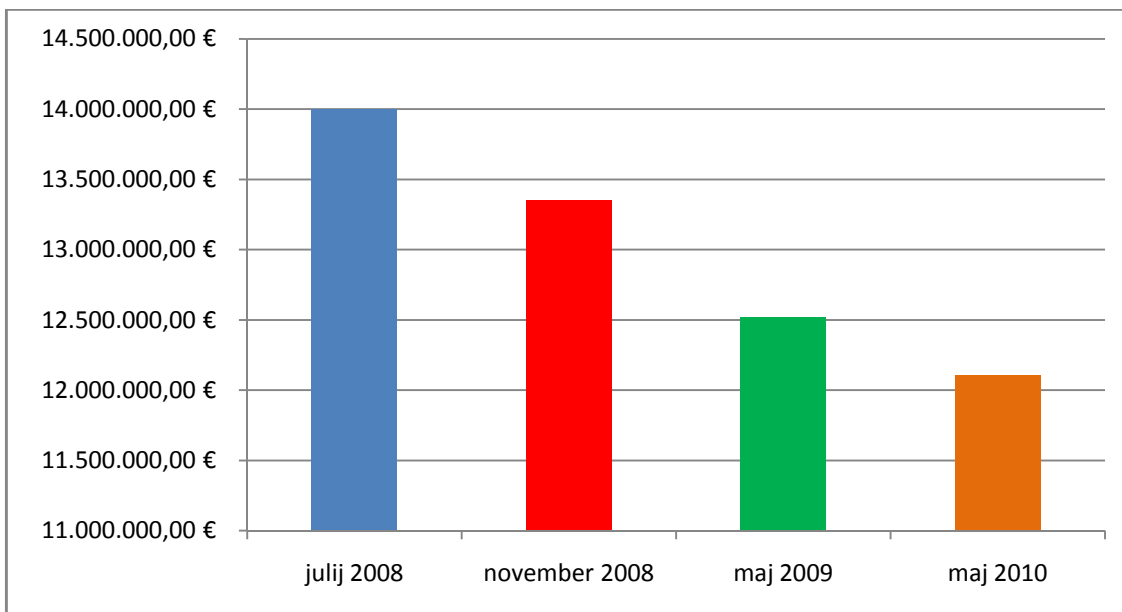
Ekonomsko upravičenost nam pokaže, ali bomo s prodajo stanovanjskih enot projekta Planina jug pokrili vse stroške, ki so nastali s tem proizvodom in ustvarili presežek, ki ga imenujemo dobiček.

Zaradi izvedbe pogodbene komasacije je bilo potrebno ugotoviti, kako lahko vpliva časovni zamik pričetka prodaje na dobiček projekta Planina jug in z njim povezano ekonomsko upravičenost. Model smo oblikovali za 4 prelomne točke, in sicer julij 2008, november 2008, maj 2009 in maj 2010.



Slika 15: Odhodki projekta Planina jug

Iz slike 11 je razvidno, da pogodbeni komasacija bistveno ne vpliva na predvidene odhodke projekta Planina jug. V vseh variantah znašajo 12.521.001,17 €. Večji vpliv ima pogodbeni komasacija na prihodke, kajti njena izvedba pogojuje pričetek prodaje stanovanjskih enot bodočim uporabnikom. Zaradi vse večje ponudbe na trgu je zelo pomembno časovno definirati pričetek prodaje. Kako je prodaja in z njo povezan prihodek odvisen od časovnega parametra, je razvidno iz slike 12.



Slika 16: Prihodki projekta Planina jug

Na podlagi natančno definiranih odhodkov iz poglavja 7 te diplomske naloge je razvidno, kako visoki bodo odhodki na projektu Planina jug. V poglavju 8 te diplomske naloge je razviden predviden prihodek od prodaje stanovanjskih enot s predpostavko, da se prodaja prične vršiti takoj.

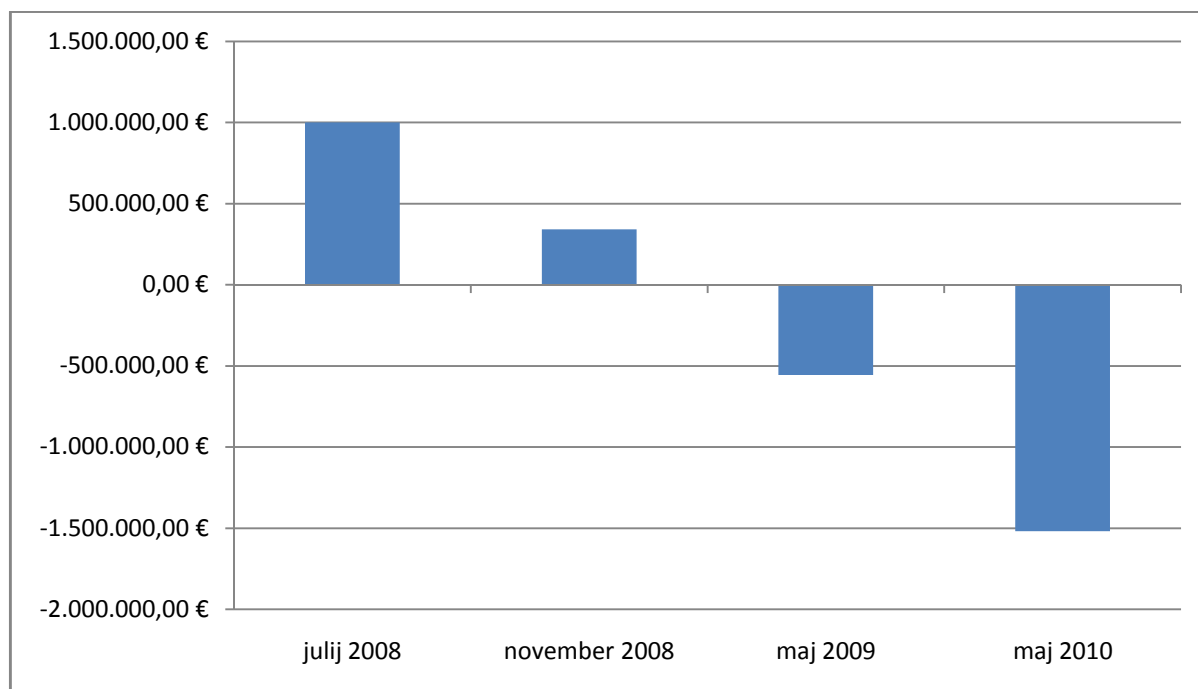
Preglednica 53: Pregled vseh variant za statični model

varianta	odhodki	prihodki	razlika	Id_s
1	12.521.001,17 €	13.997.927,70 €	1.476.926,53 €	1,12
2	12.521.001,17 €	13.356.531,32 €	835.530,15 €	1,07
3	12.521.001,17 €	12.517.076,38 €	- 3.924,79 €	1,00
4	12.521.001,17 €	12.108.838,55 €	- 412.162,62 €	0,97

Po določbah Stanovanjskega zakona (SZ-1, UL RS št. 69/2003) in Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES, UL RS št. 18/2004) je treba pred pričetkom prodaje sprejeti splošne prodajne pogoje. Preden se sprejmejo ti pogoji, pa je treba urediti lastništvo nad obravnavanimi zemljišči. To se uredi s pogodbeno komasacijo, ki pa se zaradi njenih postopkov lahko zavleče za daljši čas. V poglavju 9.2 smo natančneje definirali, kako lahko vpliva pogodbeno komasacija na zamik pričetka prodaje in s tem povezane prihodke.

Preglednica 54: Pregled NSV vseh 4 variant

varianta	izvedba komasacije	odhodki	prihodki	NSV	ID _d
1	julij 2008	12.521.001,17 €	13.997.927,70 €	1.000.914,77 €	1,08
2	november 2008	12.521.001,17 €	13.356.531,32 €	341.792,91 €	1,03
3	maj 2009	12.521.001,17 €	12.517.076,38 €	- 556.380,79 €	0,96
4	maj 2010	12.521.001,17 €	12.108.838,55 €	- 1.517.948,96 €	0,88



Slika 17: Graf neto sedanje vrednosti posameznih variant

Iz tabele 35 je razvidno, da časovni zamik prodaje zaradi izvedbe pogodbene komasacije bistveno vpliva na ekonomsko upravičenost projekta Planina jug. Vidimo, da bolj kot se prodaja oddaljuje, nižja je neto sedanja vrednost. Glede na predvidene odhodke ter pričakovane razmere na trgu, je izvedba projekta Planina jug ekonomsko upravičena le, če se prodaja začne v letu 2008.

10 KONČNE UGOTOVITVE

Bistvo analize ekonomske upravičenosti je dokazati smiselnost izvedbe posameznega projekta. Vsaka organizacija ima svoje kriterije, po katerih je projekt še upravičen do realizacije.

V tej diplomski nalogi smo obravnavali projekt večstanovanjskega objekta Planina jug v Kranju. Podlaga zanj je bil sprejet Občinski lokacijski načrt Planina jug, ki predvideva izgradnjo trgovskega centra, šest večstanovanjskih stavb ter dve večstanovanjski stavbi z varovanimi stanovanji.

Na podlagi statičnega in dinamičnega modela smo za različne datume pričetka komasacije dobili naslednje rezultate:

Preglednica 55: Rešitve za statični model

varianta	odhodki	prihodki	razlika	Id _s
1	12.521.001,17 €	13.997.927,70 €	1.476.926,53 €	1,12
2	12.521.001,17 €	13.356.531,32 €	835.530,15 €	1,07
3	12.521.001,17 €	12.517.076,38 €	- 3.924,79 €	1,00
4	12.521.001,17 €	12.108.838,55 €	- 412.162,62 €	0,97

Preglednica 56: Rešitve za dinamični model

varianta	izvedba komasacije	odhodki	prihodki	NSV	ID _a
1	julij 2008	12.521.001,17 €	13.997.927,70 €	1.000.914,77 €	1,08
2	november 2008	12.521.001,17 €	13.356.531,32 €	341.792,91 €	1,03
3	maj 2009	12.521.001,17 €	12.517.076,38 €	- 556.380,79 €	0,96
4	maj 2010	12.521.001,17 €	12.108.838,55 €	- 1.517.948,96 €	0,88

Rezultati statičnega in dinamičnega modela kažejo, da je glede na povpraševanje na trgu, ekonomska upravičenost izvedbe projekta Planina jug smiselna le v primeru, da se prodaja začne v letu 2008.

Prihodki projekta Planina jug pa so v večji meri odvisni od datum pričetka prodaje stanovanj na projektu Planina jug. Nanj pa posledično vpliva čas izvedbe pogodbene komasacije. V tej diplomski nalogi je bilo ugotovljeno, da časovni zamik prodaje lahko bistveno vpliva na rezultate projekta Planina jug. Pričakuje se izgradnja večjega števila stanovanj. Po izgradnji vseh načrtovanih projektov v mestu Kranj, bo nepremičninski trg v večji meri zasičen. Ponudba stanovanj se bo bistveno povečala, kar bo posledično zelo zmanjšalo ceno m² stanovanjske površine.

Če kot vhodni podatek vzamemo dejstvo, da se prodaja pričela vsaj v letu 2008, je ekonomska upravičenost projekta Planina jug več kot smiselna, vendar se tekom njegove izvedbe lahko zgodi, da se pogodbeni komasacija zavleče prav zaradi naknadno ugotovljenega denacionalizacijskega postopka, na katerem izmed zemljišč, ki so sedaj v lasti mestne občine Kranj.

Po izkušnjah strokovnjakov glede delovanja nepremičninskega trga so običajno donosi pri stanovanjih v večstanovanjskih stavbah več kot 10 %, medtem ko donosi pri individualnih

stanovanjskih hišah praviloma tega odstotka ne dosežajo. Iz analize, ki smo jo naredili v tej diplomski nalogi, bi lahko razbrali, da se bo število investorjev v prihodnjih letih zmanjšalo. Tisti, ki pa bodo ostali, bodo imeli manjše donose na posameznih projektih, ali pa končnemu uporabniku ponuditi dodatno ponudbo, s katero bo na trgu lahko dosegal večje vrednosti.

Vsekakor bo potrebno za pridobitev interesa kupcev stanovanj pridobiti njihovo naklonjenost z boljšo ponudbo. Veliko rezerve imajo bodoči investitorji v različnih kakovostnih načinih ogrevanja in hlajenja, sami orientiranosti stanovanja ali stavbe, kakovosti vgrajenih materialov, udobja bivanja oziroma razkošja, celotni ponudbi objekta kot zaključene urbane celote in podobno.

VIRI

- Bogataj, B. 2007. Bivši Standard preteklost, gradijo stanovanja. Kranjski glas: 7 str.
- Bogataj, B. 2007. V štirih letih 1600 novih stanovanj. Kranjski glas: 2 str.
- Bogataj, B. 2008. Nasičen kranjski nepremičninski trg. Kranjčanka: 4 str.
- Bogataj, B. 2008. Sklad prodaja 142 stanovanj. Kranjčanka: 7 str.
- Interna baza podatkov družbe Lokainvest d.o.o.. 2002-2008. Škofja Loka.
- Nepremičninski spletni portal NEPREMIČNINE.net.
<http://www.nepremicnine.net>. (2.5.2008).
- Nepremičninski spletni portal SLONEP. <http://www.slonep.si>. (2.5.2008).
- Objave Mestne občine Kranj. 2007. Nova stanovanja v Struževem. Kranjski glas: 12 str.
- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu območja Planina – jug. UL RS št. 68/05: 70054 – 7061.
- Rant, M. 2007. Nova stanovanja na Planini. Kranjski glas: 5 str.
- Rejc, A. 1998. Priročnik za ekonomiko podjetja. Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta.
- Spletna stran Mestne občine Kranj. <http://www.kranj.si>. (18.2.2008)
- Stanovanjski zakon. UL RS št. 69/03: 10633 – 10658.
- Statistični urad Republike Slovenije. <http://www.stat.si>. (23.1.2008)
- Šubic Kovač, M. 1996. Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč. Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.
- Šubic Kovač, M. 1997. Vrednotenje stavbnih zemljišč. Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.
- Šubic Kovač, M. 2000. Vrednotenje nepremičnin. Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

- Zakon o evidentiranju nepremičnin. UL RS št. 47/06: 5029 – 5056.
- Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb. UL RS št. 18/04: 1909 – 1928.

PRILOGE

1. Tekstualni del Občinskega lokacijskega načrta Planina jug
2. Karta predvidenih objektov Občinskega lokacijskega načrta Planina jug
3. Sklep Območne geodetske pisarne Kranj o izvedeni parcelaciji
4. 3D model večstanovanjskega objekta Planina jug