

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



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

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

To je izvirna različica zaključnega dela.

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

Muhič, T., 2013. Uporaba različnih vrst podatkov za oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše v občini Medvode. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M.): 47 str.

University
of Ljubljana

Faculty of
*Civil and Geodetic
Engineering*



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

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

This is original version of final thesis.

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

Muhič, T., 2013. Uporaba različnih vrst podatkov za oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše v občini Medvode. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M.): 47 pp.

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



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

UNIVERZITETNI ŠTUDIJ
PRVE STOPNJE
GRADBENIŠTVA

MODUL HIDROTEHNIKA

Kandidatka:

TINA MUHIČ

**UPORABA RAZLIČNIH VRST PODATKOV ZA OCENO
TRŽNE VREDNOSTI ENOSTANOVANJSKE HIŠE V
OBČINI MEDVODE**

Diplomska naloga št.: 38/B-GR

**THE USE OF DIFFERENT TYPES OF DATA TO
ESTIMATE THE MARKET VALUE OF SINGLE
FAMILY HOUSE IN THE MUNICIPALITY OF
MEDVODE**

Graduation thesis No.: 38/B-GR

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

izr. prof. dr. Janko Logar

Ljubljana, 13. 09. 2013

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

Ta stran je namenoma prazna.

IZJAVE

Podpisana Tina Muhič izjavljam, da sem avtorica diplomskega dela z naslovom »Uporaba različnih vrst podatkov za oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše v občini Medvode«.

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

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

Ljubljana, 5. 9. 2013

Tina Muhič

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM

UDK:	332.622:728.3 (043.2)
Avtor:	Tina Muhič
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Naslov:	Uporaba različnih vrst podatkov za oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše v občini Medvode
Tip dokumenta:	diplomska naloga – univerzitetni študij
Obseg in oprema:	47 str., 23 preg., 10 graf., 1 sl., 6 en., 2 pril.
Ključne besede:	tržna vrednost, enostanovanjska hiša, oglaševana cena, prodajna cena, stavbno zemljišče, komunalni prispevek

Izvleček

Namen diplomske naloge je s pomočjo različnih vrst podatkov: podatkov o oglaševanih enostanovanjskih hišah in prodanih enostanovanjskih hišah, uporabljenih v metodi primerjave ter podatkov o oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljiščih, stroškov za plačilo komunalnega prispevka ter nadomestitvenih stroškov iz gradbenega portala PEG, uporabljenih v metodi stroškov, oceniti tržno vrednost ocenjevana enostanovanjske hiše v občini Medvode. Na primeru ocenjevana enostanovanjske hiše v občini Medvode sem ugotovila, da se pri uporabi različnih vrst podatkov v metodi primerjave in metodi stroškov ocenjeni tržni vrednosti razlikujeta kar za 61 %. Seveda to velja le za ta primer. Na podlagi velikih razlik med ocenama tržne vrednosti enostanovanjske hiše v občini Medvode ugotavljam na podlagi uporabljene metode za pavšalno oceno tržne vrednosti, da se v občini Medvode ne izplača kupovati stavbnega zemljišča in graditi na njem, temveč kupiti celotno enostanovanjsko hišo, saj so cene stavbnih zemljišč izjemno visoke. Na končen rezultat, to je ocenjeno tržno vrednost, poleg izbora ustrezne metode vpliva tudi izbor ustreznih podatkov.

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332.622:728.3 (043.2)
Author: Tina Muhič
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.
Title: The use of different types of data to estimate the market value of single family house in the municipality of Medvode
Document type: Graduation Thesis – University studies
Notes: 47 p., 23 tab., 10 graph., 1 fig., 6 eq., 2 ann.
Keywords: market value, single family house, advertised price, selling price, building land, municipal contribution

Abstract

The purpose of the thesis is by using different types of data: information about the advertised single family houses and sold single family houses, used in the method of comparison and information about the advertised and sold building land, costs for the payment of municipal contribution and replacement cost of construction from the portal PEG, used in the method of expenses, to estimate the market value of an evaluated single family house in the municipality of Medvode. In case of the evaluated single family house in the municipality of Medvode, I came to the conclusion, that when using different types of data in the method of comparing and in the method of expenses, estimated market values differ for 61 %. Nevertheless, this only applies to this case. Based on large differences between the estimated market value of single family house and market value based on the method for a global assessment of the market value in the municipality of Medvode I have concluded, that it is not profitable to buy a building land and build on it, but to buy existing single family house, since the costs of building land are extremely high. The final result, the estimated market value, depends on the selection of appropriate methods as well as the selection of appropriate data.

Ta stran je namenoma prazna.

ZAHVALA

Iskreno se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač za njeno pomoč, strokovne nasvete, ter času posvečenem pri pisanju diplomske naloge.

X

Muhič, T. 2013. Uporaba različnih vrst podatkov za oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše...Medvode.
Dipl. nal. – UNI – B. Ljubljana, UL FGG, Odd. za gradbeništvo, Hidrotehnika.

Ta stran je namenoma prazna.

KAZALO VSEBINE

Stran za popravke	I
Izjave	III
Bibliografsko - dokumentacijska stran in izvleček	V
Bibliographic - documentalistic information and abstract	VII
Zahvala	IX
1 UVOD	1
2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, PREDSTAVITEV OBRAVNAVANEGA OBMOČJA, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, VALUTA IN METODA DELA	2
2.1 Namen diplomske naloge	2
2.2 Predstavitev obravnavanega območja	2
2.3 Viri podatkov	3
2.4 Čas obravnave	4
2.5 Valuta	4
2.6 Metoda dela	4
3 PREDSTAVITEV OCENJEVANE HIŠE	5
4 OCENA TRŽNE VREDNOSTI ENOSTANOVANJSKE HIŠE PO METODI PRIMERJAVE	6
4.1 Analiza oglaševanih enostanovanjskih hiš v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2013 – 20. 4. 2013	6
4.2 Analiza prodanih enostanovanjskih hiš v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2012 – 31. 12. 2012	11
4.3 Primerjave aritmetičnih sredin značilnosti enostanovanjskih oglaševanih in prodanih hiš z ocenjevano enostanovanjsko hišo	14
4.4 Ocena tržne vrednosti ocenjevane enostanovanjske hiše po metodi primerjave	15
5 OCENA TRŽNE VREDNOSTI CELOTNE NEPREMIČNINE PO METODI STROŠKOV	16
5.1 Ocena tržne vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča po metodi primerjave	16
5.1.1 Analiza oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč	16
5.1.2 Analiza prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč	20
5.1.3 Primerjava aritmetičnih sredin značilnosti oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč z ocenjevanim stavbnim zemljiščem	23
5.1.4 Ocena tržne vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča ocenjevane enostanovanjske hiše	24
5.2 Izračun komunalnega prispevka	24
5.3 Ocena nadomestitvenih stroškov enostanovanjske hiše iz gradbenega portala PEG	26
5.4 Ocena tržne vrednosti ocenjevane enostanovanjske hiše	26

6	PRIMERJAVA OCEN TRŽNIH VREDNOSTI OCENJEVANE ENOSTANOVANJSKE HIŠE PO RAZLIČNIH METODAH	27
7	ZAKLJUČEK	28
	VIRI	29

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Površina, število katastrskih občin in število naselij [3]	2
Preglednica 2:	Demografski podatki [3]	2
Preglednica 3:	Selitve prebivalcev v letu 2011 [3]	3
Preglednica 4:	Povprečna mesečna plača in število prebivalcev, ki so delovno aktivni [3]	3
Preglednica 5:	Podatki iz oglasov za enostanovanjske hiše v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2013 – 20. 4. 2013 [4]	6
Preglednica 6:	Statistična analiza podatkov iz oglasov za neto tlorisno površino enostanovanjskih hiš (m ²) v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2013 – 20. 4. 2013	8
Preglednica 7:	Statistična analiza podatkov iz oglasov za leto izgradnje enostanovanjskih hiš (m ²) v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2013 – 20. 4. 2013	9
Preglednica 8:	Statistična analiza podatkov iz oglasov za ceno na enoto neto tlorisne površine enostanovanjskih hiš (€/m ²) v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2013 – 20. 4. 2013	10
Preglednica 9:	Podatki iz ETN za eno ali dvostanovanjske hiše v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2012 – 31. 12. 2012	11
Preglednica 10:	Statistična analiza podatkov iz ETN za neto tlorisno površino enostanovanjskih hiš (m ²) v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2012 – 31. 12. 2012	11
Preglednica 11:	Statistična analiza podatkov iz ETN za leto izgradnje enostanovanjskih hiš v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2012 – 31. 12. 2012	12
Preglednica 12:	Statistična analiza podatkov iz ETN za ceno na enoto neto tlorisne površine enostanovanjskih hiš (€/m ²) v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2012 – 31. 12. 2012	13
Preglednica 13:	Primerjava ocen tržnih vrednosti oglaševanih in prodanih enostanovanjskih hiš z ocenjevano enostanovanjsko hišo v občini Medvode na podlagi aritmetične sredine	14

Preglednica 14:	Podatki iz oglasov za nezazidana stavbna zemljišča v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2013 – 20. 4. 2013 [4]	16
Preglednica 15:	Statistična analiza podatkov iz oglasov za površino nezazidanih stavbnih zemljišč (m ²) v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2013 – 20. 4. 2013	18
Preglednica 16:	Statistična analiza podatkov iz oglasov za ceno na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč (€/m ²) v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2013 – 20. 4. 2013	19
Preglednica 17:	Podatki iz ETN za nezazidana stavbna zemljišča v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2013 – 31. 12. 2013	20
Preglednica 18:	Statistična analiza podatkov iz ETN za površino nezazidanih stavbnih zemljišč (m ²) v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2012 – 31. 12. 2012	21
Preglednica 19:	Statistična analiza podatkov iz ETN za ceno na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč (€/m ²) v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2012 – 31. 12. 2012	22
Preglednica 20:	Primerjava značilnosti aritmetičnih sredin oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč z ocenjevanim stavbnim zemljiščem	23
Preglednica 21:	Komunalni prispevek na enoto površine stavbnega zemljišča ocenjevane enostanovanjske hiše (€/m ²) v občini Medvode ...	25
Preglednica 22:	Komunalni prispevek na enoto neto tlorisne površine ocenjevane enostanovanjske hiše (€/m ²) v občini Medvode ...	25
Preglednica 23:	Primerjava ocen tržnih vrednosti ocenjevane enostanovanjske hiše v občini Medvode po metodi primerjave in metodi stroškov	27

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Frekvenčna porazdelitev podatkov iz oglasov za neto tlorisno površino enostanovanjskih hiš (m ²) v občini Medvode	8
Grafikon 2:	Frekvenčna porazdelitev podatkov iz oglasov za leto izgradnje enostanovanjskih hiš v občini Medvode	9
Grafikon 3:	Frekvenčna porazdelitev oglaševanih cen na enoto neto tlorisne površine enostanovanjskih hiš (€/m ²) v občini Medvode	10
Grafikon 4:	Frekvenčna porazdelitev podatkov iz ETN za neto tlorisno površino enostanovanjskih hiš (€/m ²) v občini Medvode	12
Grafikon 5:	Frekvenčna porazdelitev podatkov iz ETN za leto izgradnje enostanovanjskih hiš v občini Medvode	12
Grafikon 6:	Frekvenčna porazdelitev prodajnih cen na enoto neto tlorisne površine enostanovanjskih hiš (€/m ²) v občini Medvode	13
Grafikon 7:	Frekvenčna porazdelitev podatkov iz oglasov za površino nezazidanih stavbnih zemljišč (m ²) v občini Medvode	19
Grafikon 8:	Frekvenčna porazdelitev podatkov iz oglasov za ceno na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč (€/m ²) v občini Medvode ...	20
Grafikon 9:	Frekvenčna porazdelitev podatkov iz ETN za površino nezazidanih stavbnih zemljišč (m ²) v občini Medvode	21
Grafikon 10:	Frekvenčna porazdelitev podatkov iz ETN za ceno na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč (€/m ²) v občini Medvode ...	22

Ta stran je namenoma prazna.

KAZALO SLIK

Slika 1:	Lokacija ocenjevanje hiše (Vir: http://www.geopedia.si/#T105_x454912_y110012_s13_b4 , pridobljeno 28. 8. 2013)	5
----------	--	---

KAZALO ENAČB

Enačba 1:	Tržna vrednost ocenjevanje enostanovanjske hiše v občini Medvode po metodi primerjave	15
Enačba 2:	Tržna vrednost ocenjevanega stavbnega zemljišča v občini Medvode	24
Enačba 3:	Izračun komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme [7]	24
Enačba 4:	Izračun komunalnega prispevka ocenjevanje enostanovanjske hiše v občini Medvode	25
Enačba 5:	Zmanjšanje vrednosti stavbe (v odstotkih) zaradi starosti (fizično poslabšanje) [8].....	26
Enačba 6:	Tržna vrednost ocenjevanje enostanovanjske hiše v občini Medvode po metodi stroškov	26

Ta stran je namenoma prazna.

1 UVOD

»Proces ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine predstavlja dejansko logično razmišljanje o verjetni tržni vrednosti ocenjevane nepremičnine na podlagi prodajnih cen, donosa ali stroškov gradnje primerljivih nepremičnin. Pri tem se upoštevajo teoretična spoznanja, ustrezno veljavna zakonodaja in splošna pravila (načela ocenjevanja vrednosti nepremičnin) na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin.« [1]

Poznani so trije načini ocenjevanja nepremičnin [1]:

- ocenjevanje na podlagi primerjave različnih cen,
- ocenjevanje na podlagi donosa,
- ocenjevanje na podlagi stroškov pri izgradnji nepremičnine.

Na tržno vrednost nepremičnine vplivajo različni dejavniki, in sicer: lega, površina stavbe in stavbnega zemljišča, leto izgradnje stavbe, stroški komunalnega prispevka, stroški izgradnje stavbe ter številni drugi dejavniki.

V Republiki Sloveniji lahko ocenimo tržno vrednost enostanovanjske hiše na več načinov: s pomočjo oglaševanih cen, ki nam jih posredujejo nepremičninske družbe, s pomočjo prodajnih cen iz evidence trga nepremičnin, s pomočjo podatkov iz registra nepremičnin ter na podlagi nadomestitvenih stroškov pri gradnji objekta iz gradbenega portala PEG. Vsi ti podatki so bili uporabljeni v diplomski nalogi, za oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše v občini Medvode.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, VALUTA IN METODA DELA

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je s pomočjo različnih vrst podatkov: podatkov iz oglasov, evidence trga nepremičnin, registra nepremičnin ter podatkov o stroških za plačilo komunalnega prispevka ter nadomestitvenih stroškov iz gradbenega portala PEG, oceniti tržno vrednost enostanovanjske hiše v občini Medvode, po različnih metodah, in sicer: po metodi primerjave in metodi stroškov.

2.2 Obravnavano območje

Obravnavano območje diplomske naloge je občina Medvode, ki je od glavnega mesta Republike Slovenije mesta Ljubljane, oddaljena 12 km [2]. Občina Medvode ne povezuje samo različne kraje v Sloveniji, temveč predstavlja tudi največjo povezavo med gorenjsko in osrednje slovensko regijo v Republiki Sloveniji.

Preglednica 1: Površina, število katastrskih občin in število naselij [3]

	Republika Slovenija	Občina Medvode
Površina (km ²)	20.273	77,6
Število katastrskih občin	2.695	17
Število naselij	6.031	31

Po površini, številu katastrskih občin in številu naselij spada občina Medvode med manjše občine Republike Slovenije, po letnici nastanka pa spada med mlajše oz. novejšje občine.

- Demografski podatki:

Preglednica 2: Demografski podatki [3]

	Republika Slovenija	Občina Medvode
Število prebivalcev 1.1.2012	2.055.496	15.618
Število moških	1.016.731	7.685
Število žensk	1.038.765	7.933
Naravni prirastek leta 2011	3.248	43

Preglednica 3: Selitve prebivalcev v letu 2011 [3]

	Republika Slovenija	Občina Medvode
Priseljeni iz tujine	14.083	96
Priseljeni iz drugih občin v Republiki Sloveniji	87.084	768
Odseljeni v tujino	12.024	108
Odseljeni v druge občine v Republiki Sloveniji	87.084	742
Selitveni prirastek	2.059	14

Iz demografskih podatkov sem ugotovila, da občina Medvode po številu prebivalcev ni majhna občina in da je izjemno zanimiva za priseljevanje, predvsem iz drugih občin v Republiki Sloveniji. Zanimiva je predvsem za mlade družine, ki si želijo ustvariti dom v bližini glavnega mesta, po drugi strani pa so dovolj odmaknjeni od vsakodnevnega mestnega hrupa in živijo v sožitju z naravo.

- Ekonomski podatki:

Preglednica 4: Povprečna mesečna plača in število prebivalcev, ki so delovno aktivni [3]

	Republika Slovenija	Občina Medvode
Povprečna mesečna bruto plača (€)	1.524,65	1.412,21
Povprečna mesečna neto plača (€)	987,39	927,07
Delovno aktivno prebivalstvo	823.967	3.637

Ekonomski podatki kažejo, da prebivalci občine Medvode s svojo povprečno mesečno plačo ne zaostajajo za povprečno mesečno plačo v Republiki Sloveniji. Gre za izjemno delovno aktivne prebivalce, z veliko perspektive.

2.3 Viri podatkov

Vse potrebne podatke za izvedbo diplomske naloge sem pridobila na svetovnem spletu, in sicer sem uporabila različne vrste podatkov: podatke o nepremičninskih oglasih sem črpala iz nepremičninskih portalov [4], podatke o prodajnih cenah enostanovanjskih hiš in zemljišč za gradnjo sem pridobila iz evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju ETN) [5], podatke o ocenjevani hiši sem pridobila na prostorskem spletnem portalu Prostor – javni vpogled v nepremičnine [6], podatke o stroških za plačilo komunalnega prispevka sem črpala iz Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Medvode [7] ter nadomestitvene stroške za izgradnjo nove enostanovanjske hiše sem pridobila na spletnem gradbenem portalu PEG (v nadaljevanju PEG) [8]. Na podlagi zgoraj omenjenih različnih vrst podatkov sem ocenila tržno vrednost enostanovanjske hiše v občini Medvode.

2.4 Čas obravnave

Čas obravnave podatkov iz oglasov za enostanovanjsko hišo in nezazidana stavbna zemljišča na območju občine Medvode se nanašajo na obdobje med 1. 1. 2013 - 20. 4. 2013. Podatki o prodaji enostanovanjskih hiš in nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Medvode so vezani na obdobje med 1. 1. 2012 - 31. 12. 2012.

2.5 Valuta

Vsi pridobljeni podatki ter njihova analiza, končni rezultati in primerjava različnih ocen tržnih vrednosti enostanovanjske hiše so izvedeni v enotni valuti – evro.

2.6 Metoda dela

Za izvedbo diplomske naloge sem si na območju občine Medvode izbrala enostanovanjsko hišo, za katero sem v nadaljevanju ocenila tržno vrednost s pomočjo različnih vrst podatkov in različnih metod, in sicer: po metodi primerjave in metodi stroškov. Gre za pavšalno oceno, brez ogleda enostanovanjske hiše, upoštevajoč samo nekatere njene bistvene značilnosti.

Prva naloga je bila ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše v občini Medvode po metodi primerjave. Uporabila sem podatke iz oglasov ter podatke iz ETN. Ker sem podatke črpala iz svetovnega spleta, so bili ti večinoma neurejeni, zato jih je bilo potrebno pred analizo še urediti. Pri urejanju podatkov sem iz analize izločila podatke, ki so se podvajali (izločila sem tiste podatke, ki so imeli višjo ceno ali višjo površino), podatke s pomanjkljivimi vrednostmi ter tiste podatke, ki so imeli zraven še dodatni objekt ali zemljišče. Ko sem imela zbrane vse podatke, sem naredila osnovno statistično analizo, izračunala frekvenčno porazdelitev, podala vmesne in končne rezultate ter primerjala tržne vrednosti, na podlagi različnih podatkov.

Druga naloga je bila ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše v občini Medvode po metodi stroškov, ki predstavlja vsoto ocene tržne vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča po metodi primerjave (primerjava ocen tržnih vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča iz oglaševanih in prodajnih cen) v občini Medvode, stroškov za plačilo komunalnega prispevka ter nadomestitvenih stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše, zmanjšanih zaradi starosti.

Oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše po metodi stroškov sem v zaključku primerjala z oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše po metodi primerjave in komentirala rezultate.

3 PREDSTAVITEV OCENJEVANE HIŠE

V kraju Spodnje Pirniče v občini Medvode sem si izbrala enostanovanjsko hišo, za katero sem z uporabo različnih vrst podatkov in metod ocenila tržno vrednost. Ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše temelji na različnih metodah, in sicer: po metodi primerjave sem ocenila njeno tržno vrednost iz oglaševanih in prodajnih cen, po metodi stroškov sem ocenila njeno tržno vrednost kot vsoto tržne vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča, ocene komunalnega prispevka ter nadomestitvenih stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše, zmanjšanih zaradi starosti stavbe.

Potrebne podatke o ocenjevani enostanovanjski hiši sem pridobila na prostorskem spletnem portalu Prostor – javni vpogled v nepremičnine [6]. Zaradi anonimnosti ocenjevane hiše se podatki o točni lokaciji in naslovu v diplomski nalogi ne bodo identificirali, saj so bili podatki uporabljeni samo za oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše v občini Medvode.

Podatki o ocenjevani hiši [6]:

- Vrsta: samostojna enostanovanjska hiša,
- Leto izgradnje: 1994,
- Število etaž: 3,
- Neto tlorisna površina: 198 m²,
- Površina zemljišča pod stavbo: 152 m²,
- Površina celotne parcele: 933 m².



Slika 1: Lokacija ocenjevane hiše

(Vir: http://www.geopedia.si/#T105_x454912_y110012_s13_b4, pridobljeno 28. 8. 2013)

4 OCENA TRŽNE VREDNOSTI ENOSTANOVANJSKE HIŠE PO METODI PRIMERJAVE

4.1 Analiza oglaševanih enostanovanjskih hiš v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2013 – 20. 4. 2013

Preglednica 5 prikazuje prečiščene podatke iz oglasov, ki bodo uporabljeni za statistično analizo in oceno tržne vrednosti, za enostanovanjsko hišo v občini Medvode. Ker iz glasov ni bilo razvidno, za katero površino enostanovanjskih hiš gre (neto tlorisno ali uporabno površino), sem predpostavila da gre povsod za neto tlorisno površino enostanovanjskih hiš.

Preglednica 5: Podatki iz oglasov za enostanovanjske hiše v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2013 - 20. 4. 2013 [4]

Lokacija	Leto izgradnje enostanovanjske hiše	Neto tlorisna površina enostanovanjske hiše (m ²)	Oglaševana cena enostanovanjske hiše (€)	Oglaševana cena na enoto neto tlorisne površine enostanovanjske hiše (€/m ²)
Medvode	1976	255	220.000,00	863,00
Medvode	1907	103	128.400,00	1.247,00
Zbilje	1922	115	250.000,00	2.166,00
Golo Brdo	1992	240	260.000,00	1.083,00
Golo Brdo	1989	90	140.000,00	1.556,00
Golo Brdo	1986	162	260.000,00	1.605,00
Golo Brdo	1990	180	249.000,00	1.383,00
Topol	2006	180	420.000,00	2.333,00
Zbilje	2007	211	280.000,00	1.327,00
Golo Brdo	1995	330	250.000,00	758,00
Vikrče	1971	139	185.000,00	1.331,00
Spodnje Pirniče	1973	150	328.000,00	2.187,00
Zavrh pod Š. g.	2008	168	360.000,00	2.143,00
Vaše	1900	220	110.000,00	500,00
Vaše	1990	350	370.000,00	1.057,00
Belo	1980	200	155.000,00	775,00
Okolica Medvod	2007	230	425.000,00	1.848,00
Zbilje	2003	115	210.000,00	1.826,00
Medvode	1970	173	219.000,00	1.266,00
Medvode	1995	500	850.000,00	1.700,00
Zbiljski gaj	2001	257	360.000,00	1.401,00
Svetje	1985	327	450.000,00	1.376,00
Zbilje	1976	269	749.990,00	2.792,00
Medvode	2008	300	398.000,00	1.327,00

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 5

Zbilje	2007	160	205.000,00	1.281,00
Dol	2005	600	999.000,00	1.665,00
Golo Brdo	1993	162	335.000,00	2.068,00
Golo Brdo	1986	240	249.000,00	1.038,00
Goričane	1930	235	340.000,00	1.447,00
Hraše	1990	350	350.000,00	1.000,00
Hraše	2000	240	398.000,00	1.658,00
Medvode	1963	130	200.000,00	1.539,00
Medvode	1997	167	220.000,00	1.321,00
Golo Brdo	2007	230	398.000,00	1.730,00
Preska	2007	354	540.000,00	1.525,00
2km iz centra	1972	279	310.000,00	1.111,00
V bližini MC	1985	327	390.000,00	1.193,00
Center Medvod	1931	197	550.000,00	2.792,00
Golo Brdo	1985	220	249.000,00	1.132,00
Hraše	2000	226	443.000,00	1.960,00
Okolica Medvod	2008	460	510.000,00	1.109,00
Preska	1976	217	242.000,00	1.115,00
Preska	1974	250	250.000,00	1.000,00
Preska	1985	190	270.000,00	1.421,00
Zavrh	2008	170	360.000,00	2.118,00
Zbilje	2004	262	399.000,00	1.523,00
Zbiljski gaj	2000	220	360.000,00	1.636,00
Zgornje Pirniče	2012	180	340.000,00	1.889,00
Zgornje Pirniče	1999	288	488.000,00	1.694,00
Zgornje Pirniče	2001	480	469.000,00	977,00
Smlednik	2009	290	1.090.000,00	3.757,00
Smlednik	1995	330	455.000,00	1.379,00
Smlednik	1990	118	180.000,00	1.525,00
Sora	2008	118	249.000,00	2.110,00
Spodnja Senica	1985	180	194.000,00	1.078,00
Spodnje Pirniče	2011	177	349.000,00	1.977,00
Verje	1974	165	420.000,00	2.546,00
Vikrče	1960	210	290.000,00	1.381,00
Zavrh pod Š. g.	2008	168	360.000,00	2.143,00
Zbilje	1979	354	398.000,00	1.124,00
Zbilje	2000	250	360.000,00	1.442,00
Zgornje Pirniče	1979	160	245.000,00	1.531,00
Zgornje Pirniče	1991	207	395.000,00	1.908,00
Zgornje Pirniče	1973	280	380.000,00	1.357,00
Zgornje Pirniče	1991	292	395.000,00	1.353,00
Zgornje Pirniče	1994	312	380.000,00	1.218,00
Zgornje Pirniče	1973	380	360.000,00	947,00
Zgornje Pirniče	1979	390	290.000,00	744,00

se nadaljuje...

...nadaljevanje preglednice 5

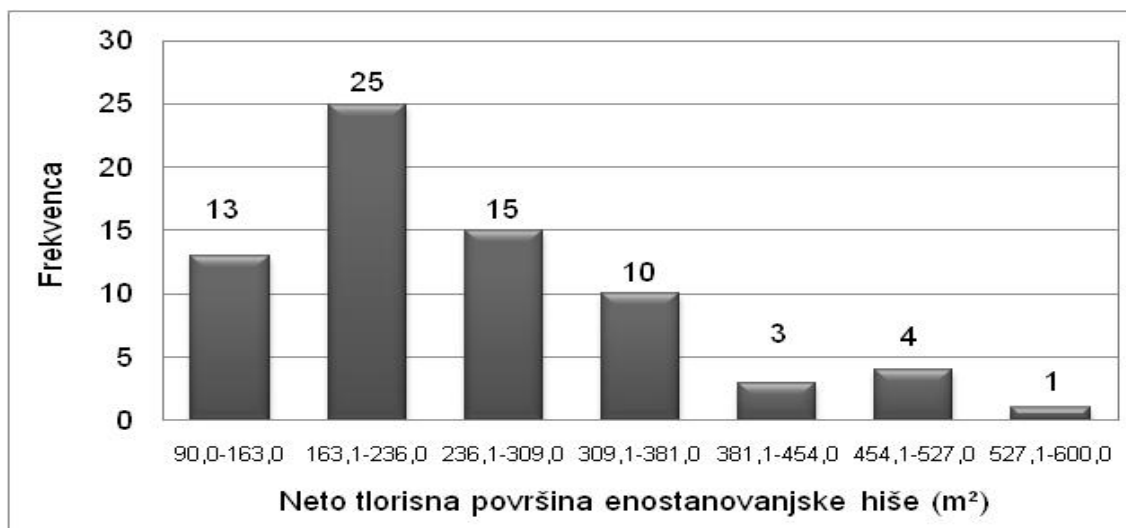
Zgornje Pirniče	1973	400	380.000,00	950,00
Zgornje Pirniče	1990	400	380.000,00	950,00
Zgornje Pirniče	2001	480	549.000,00	1.144,00

Na podlagi podatkov iz zgornje preglednice sem naredila osnovno statistično analizo za neto tlorisno površino enostanovanjskih hiš, leto izgradnje enostanovanjskih hiš in oglaševano ceno na enoto neto tlorisne površine enostanovanjskih hiš v občini Medvode.

- Neto tlorisna površina enostanovanjskih hiš (m²) v občini Medvode

Preglednica 6: Statistična analiza podatkov iz oglasov za neto tlorisno površino enostanovanjskih hiš (m²) v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2013 - 20. 4. 2013

Aritmetična sredina	250 m ²
Mediana	230 m ²
Standardna deviacija	105 m ²
Minimalna vrednost	90 m ²
Maksimalna vrednost	600 m ²
Koeficient variacije	0,42
Število podatkov	71



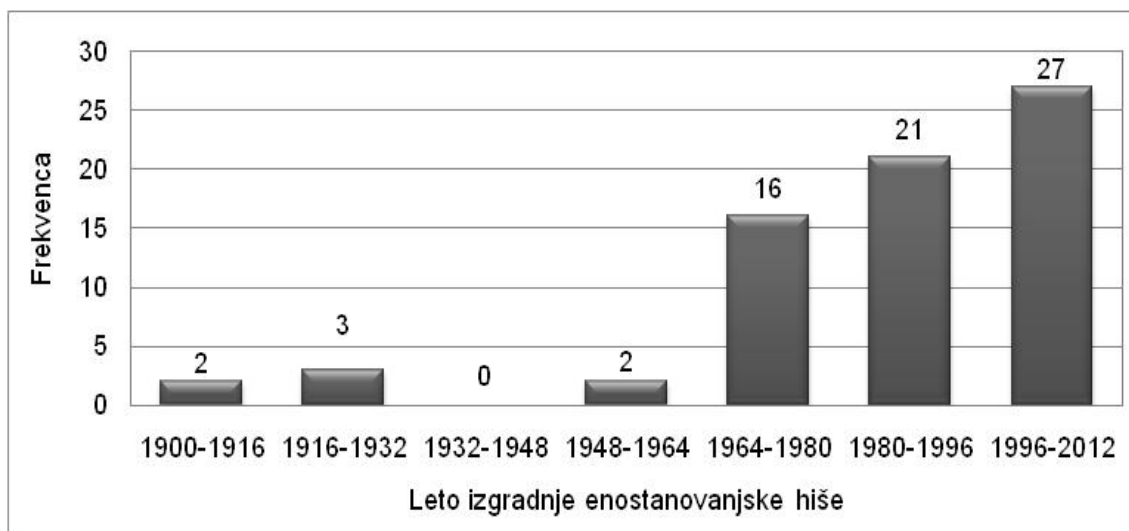
Grafikon 1: Frekvenčna porazdelitev podatkov iz oglasov za neto tlorisno površino enostanovanjskih hiš (m²) v občini Medvode

Na podlagi osnovne statistične analize sem ugotovila, da se pojavijo velike razlike med minimalno in maksimalno neto tlorisno površino enostanovanjske hiše, saj znaša minimalna neto tlorisna površina 90 m² in maksimalna 600 m². Aritmetična sredina neto tlorisne površine enostanovanjskih hiš znaša 250 m² in mediana 230 m². Enostanovanjske hiše imajo najpogosteje površino med 163 m² - 236 m² neto tlorisne površine, kar kaže, da se v občini Medvode najpogosteje pojavljajo srednje velike samostojne enostanovanjske hiše.

- Leto izgradnje enostanovanjskih hiš v občini Medvode

Preglednica 7: Statistična analiza podatkov iz oglasov za leto izgradnje enostanovanjskih hiš v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2013 - 20. 4. 2013

Aritmetična sredina	1986
Mediana	1990
Standardna deviacija	23
Minimalna vrednost	1900
Maksimalna vrednost	2012
Koeficient variacije	0,01
Število podatkov	71



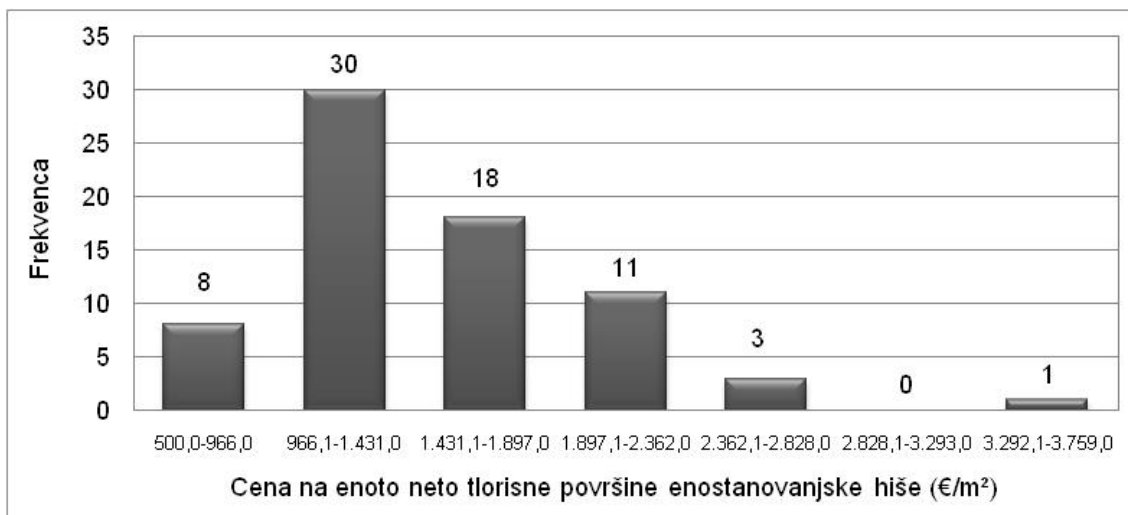
Grafikon 2: Frekvenčna porazdelitev podatkov iz oglasov za leto izgradnje enostanovanjskih hiš v občini Medvode

Iz statistične analize leta izgradnje enostanovanjskih hiš v občini Medvode sem ugotovila, da je večina enostanovanjskih hiš razmeroma mladih, saj so bile najpogosteje zgrajene med letoma 1996 - 2012. Aritmetična sredina enostanovanjskih hiš v občini Medvode je 27 let, polovica jih je mlajših od 23 let.

- Oglaševana cena na enoto neto tlorisne površine enostanovanjskih hiš ($\text{€}/\text{m}^2$) v občini Medvode

Preglednica 8: Statistična analiza podatkov iz oglasov za ceno na enoto neto tlorisne površine enostanovanjskih hiš ($\text{€}/\text{m}^2$) v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2013 - 20. 4. 2013

Aritmetična sredina	1.512,00 $\text{€}/\text{m}^2$
Mediana	1.383,00 $\text{€}/\text{m}^2$
Standardna deviacija	1.383,00 $\text{€}/\text{m}^2$
Minimalna vrednost	500,00 $\text{€}/\text{m}^2$
Maksimalna vrednost	3.759,00 $\text{€}/\text{m}^2$
Koeficient variacije	0,36
Število podatkov	71



Grafikon 3: Frekvenčna porazdelitev oglaševanih cen na enoto neto tlorisne površine enostanovanjskih hiš ($\text{€}/\text{m}^2$) v občini Medvode

Statistična analiza oglaševanih cen na enoto neto tlorisne površine enostanovanjskih hiš v občini Medvode, kaže na velike razlike v ceni, saj znaša minimalna cena na enoto neto tlorisne površine 500,00 $\text{€}/\text{m}^2$ in maksimalna 3.759,00 $\text{€}/\text{m}^2$. Aritmetična sredina cene na enoto neto tlorisne površine enostanovanjskih hiš v občini Medvode znaša 1.512,00 $\text{€}/\text{m}^2$ in mediana 1.383,00 $\text{€}/\text{m}^2$.

4.2 Analiza prodanih enostanovanjskih hiš v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2012 – 31. 12. 2013

Preglednica 9 prikazuje prečiščene podatke za statistično analizo iz ETN, za eno ali dvostanovanjske hiše v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2012 - 1. 12. 2013. Tudi iz prodajnih cen ni bilo razvidno, na katero površino so vezani podatki (neto tlorisno ali uporabno površino), zato sklepam da gre povsod za neto tlorisno površino enostanovanjskih hiš.

Preglednica 9: Podatki iz ETN za eno ali dvostanovanjske hiše v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2012 - 31. 12. 2012 [5]

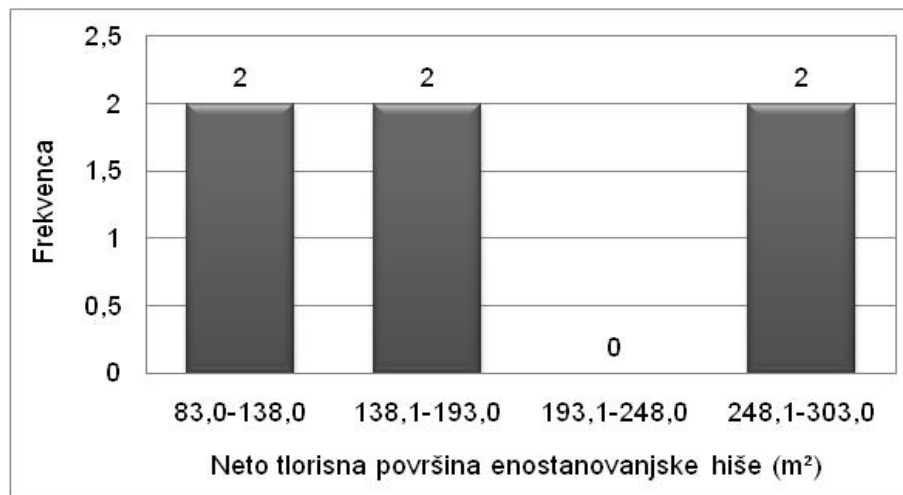
Lokacija	Leto izgradnje enostanovanjske hiše	Neto tlorisna površina enostanovanjske hiše (m ²)	Prodajna cena enostanovanjske hiše (€)	Prodajna cena na enoto neto tlorisne površine enostanovanjske hiše (€/m ²)
Medvode	2010	83	67.700,00	816,00
Hraše	1958	303	140.000,00	462,00
Dragočajna	2011	118	205.000,00	1.737,00
Smlednik	1965	167	85.000,00	509,00
Rakovnik	1999	275	22.000,00	80,00
Zbilje	2005	162	205.000,00	1.265,00

Na podlagi zgornje preglednice sem naredila osnovno statistično analizo za neto tlorisno površino enostanovanjskih hiš, leto izgradnje enostanovanjskih hiš in prodajno ceno na enoto neto tlorisne površine enostanovanjskih hiš v občini Medvode.

- Neto tlorisna površina enostanovanjskih hiš (m²) v občini Medvode

Preglednica 10: Statistična analiza podatkov iz ETN za neto tlorisno površino enostanovanjskih hiš (m²) v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2012 - 31. 12. 2012

Aritmetična sredina	185 m ²
Mediana	165 m ²
Standardna deviacija	87 m ²
Minimalna vrednost	83 m ²
Maksimalna vrednost	303 m ²
Koeficient variacije	0,47
Število podatkov	6



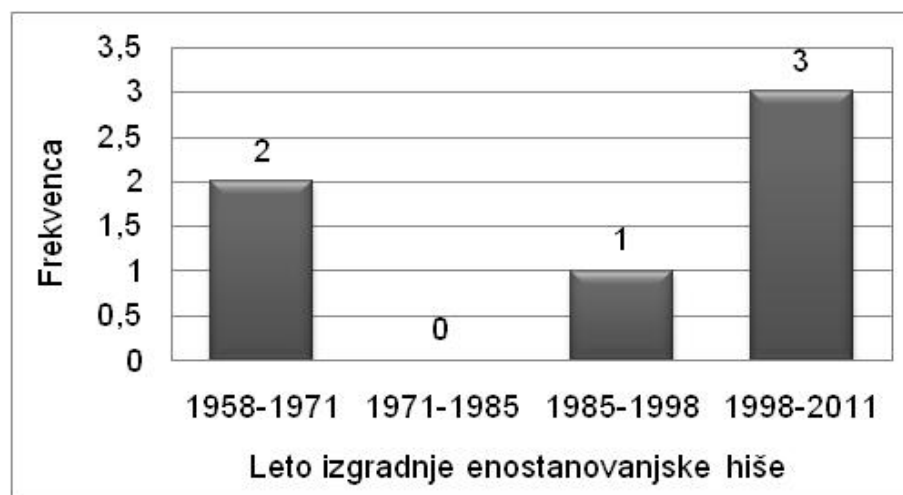
Grafikon 4: Frekvenčna porazdelitev podatkov iz ETN za neto tlorisno površino enostanovanjskih hiš (m²) v občini Medvode

Iz osnovne statistične analize podatkov sem ugotovila, da znaša minimalna neto tlorisna površina 83 m² in maksimalna 303 m², aritmetična sredina znaša 185 m² in mediana 165 m².

- Leto izgradnje enostanovanjskih hiš v občini Medvode

Preglednica 11: Statistična analiza podatkov iz ETN za leto izgradnje enostanovanjskih hiš v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2012 - 31. 12. 2012

Aritmetična sredina	1991
Mediana	2002
Standardna deviacija	24
Minimalna vrednost	1958
Maksimalna vrednost	2011
Koeficient variacije	0,01
Število podatkov	6



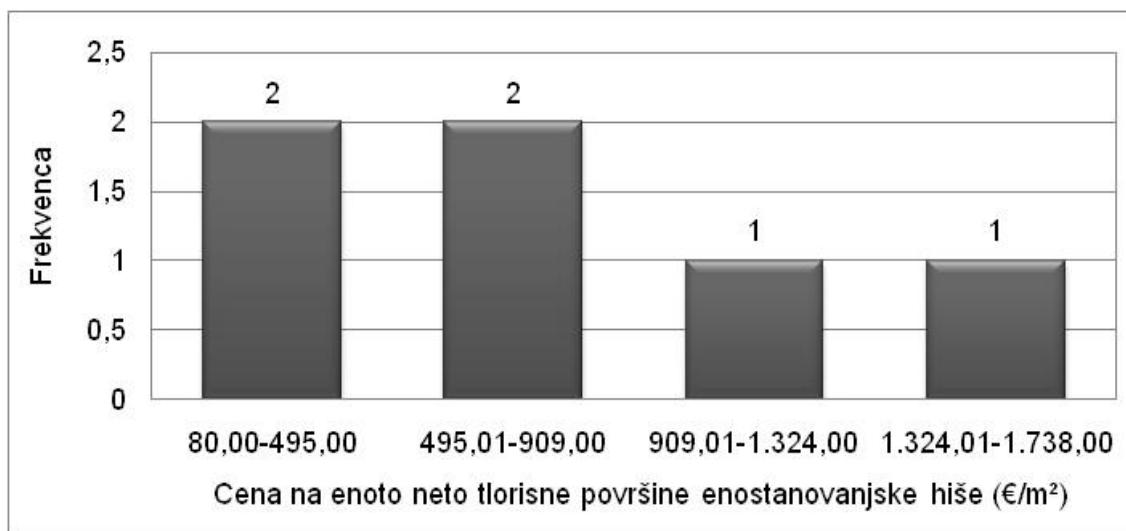
Grafikon 5: Frekvenčna porazdelitev podatkov iz ETN za leto izgradnje enostanovanjskih hiš v občini Medvode

Statistična analiza podatkov za leto izgradnje enostanovanjskih hiš kaže, da se v občini Medvode najpogosteje pojavljajo nove enostanovanjske hiše. Aritmetična sredina leta izgradnje enostanovanjskih hiš je leto 1991, najstarejše spadajo v leto 1958 in najmlajše v leto 2011. Polovica hiš v občini Medvode je bila zgrajena po letu 2002.

- Prodajna cena na enoto neto tlorisne površine enostanovanjskih hiš ($\text{€}/\text{m}^2$) v občini Medvode

Preglednica 12: Statistična analiza podatkov iz ETN za ceno na enoto neto tlorisne površine enostanovanjskih hiš ($\text{€}/\text{m}^2$) v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2012 - 31. 12. 2012

Aritmetična sredina	812,00 $\text{€}/\text{m}^2$
Mediana	662,00 $\text{€}/\text{m}^2$
Standardna deviacija	602,00 $\text{€}/\text{m}^2$
Minimalna vrednost	80,00 $\text{€}/\text{m}^2$
Maksimalna vrednost	1.737,00 $\text{€}/\text{m}^2$
Koeficient variacije	0,74
Število podatkov	6



Grafikon 6: Frekvenčna porazdelitev prodajnih cen na enoto neto tlorisne površine enostanovanjskih hiš ($\text{€}/\text{m}^2$) v občini Medvode

Pri statistični analizi prodajnih cen na enoto neto tlorisne površine enostanovanjskih hiš v občini Medvode opazim velike razlike v ceni, saj znaša minimalna cena na enoto neto tlorisne površine 80,00 $\text{€}/\text{m}^2$ in maksimalna 1.737,00 $\text{€}/\text{m}^2$. Na podlagi 6 prodajnih cen sem ugotovila, da znaša aritmetična sredina prodajnih cen na enoto neto tlorisne površine enostanovanjskih hiš 812,00 $\text{€}/\text{m}^2$, mediana 662,00 $\text{€}/\text{m}^2$, ter da se večina prodajnih cen v temu območju giblje med 80,00 $\text{€}/\text{m}^2$ in 909,00 $\text{€}/\text{m}^2$ za kvadratni meter neto tlorisne površine enostanovanjske hiše.

4.3 Primerjava aritmetičnih sredin značilnosti enostanovanjskih oglaševanih in prodanih hiš z ocenjevano enostanovanjsko hišo

Spodnja preglednica prikazuje primerjavo ocen tržnih vrednosti enostanovanjske hiše iz oglaševanih in prodanih enostanovanjskih hiš z ocenjevano enostanovanjsko hišo v občini Medvode na podlagi aritmetične sredine.

Preglednica 13: Primerjava ocen tržnih vrednosti oglaševanih in prodanih enostanovanjskih hiš z ocenjevano enostanovanjsko hišo v občini Medvode na podlagi aritmetične sredine

	Neto tlorisna površina enostanovanjske hiše (m²)	Leto izgradnje enostanovanjske hiše	*Cena na enoto neto tlorisne površine enostanovanjske hiše (€/m²)
Oglaševane enostanovanjske hiše (N=71) v obdobju 1. 1. 2013 – 20. 4. 2013 (aritmetična sredina)	250	1986	1.512,00
Prodane enostanovanjske hiše (N=6) v obdobju 1. 1. 2012 – 31. 12. 2012 (aritmetična sredina)	185	1991	812,00
Ocenjevana enostanovanjska hiša	198	1994	?

* Pri oglaševanih enostanovanjskih hišah gre za oglaševano ceno na neto tlorisno površino enostanovanjske hiše, pri prodanih enostanovanjskih hišah gre za prodajno ceno na neto tlorisno površino enostanovanjske hiše.

Na podlagi zgornje preglednice sem ugotovila, da se aritmetična sredina neto tlorisne površine enostanovanjske hiše iz oglaševanih in prodanih enostanovanjskih hiš v občini Medvode giblje med 185 m² - 250 m², ter da ocenjevana enostanovanjska hiša leži ravno med obema vrednostima.

Oglaševane in prodane enostanovanjske hiše so bile zgrajene v obdobju 1986 - 1991, ocenjevana hiša pa leta 1994.

Ceno na enoto neto tlorisne površine enostanovanjske hiše sem izračunala kot razmerje med skupno ceno enostanovanjske hiše in neto tlorisno površino enostanovanjske hiše. Za kvadratni meter oglaševane enostanovanjske hiše v občini Medvode bi plačali največ, in sicer 1.512,00 €/m² in najmanj za kvadratni meter prodane enostanovanjske hiše, ki bi znašal 811,00 €/m².

4.4 Ocena tržne vrednosti ocenjevane enostanovanjske hiše po metodi primerjave

Če bi ocenjevala tržno vrednost ocenjevane enostanovanjske hiše na podlagi oglaševanih cen, bi morala pri izračunu upoštevati še razmerje med povprečno prodajno ceno in povprečno oglaševano ceno, kar se na koncu izkaže enako kot če bi upoštevala povprečno prodajno ceno. Zato ocenim najprej indikativno vrednost za prodane enostanovanjske hiše kot vsoto produkta aritmetične sredine prodajnih cen na enoto neto tlorisne površine in neto tlorisno površino ocenjevane hiše ter prilagoditve zaradi starosti. Ker je bila ocenjevana enostanovanjska hiša zgrajena leta 1994, aritmetična sredina leta izgradnje prodanih enostanovanjskih hiš pa leta 1991, je potrebno upoštevati še prilagoditve zaradi starosti. Regresijska analiza prikazana v Prilogi A, pokaže, da se tržna vrednost enostanovanjske hiše iz prodajnih cen vsako leto zmanjša za 13,82 €/m², kar upoštevam v izračunu.

Če predpostavim, da je indikativna vrednost enaka tržni vrednosti ocenjevane enostanovanjske hiše v občini Medvode, potem lahko zapišem:

Enačba 1: Tržna vrednost ocenjevane enostanovanjske hiše v občini Medvode po metodi primerjave

$$812,00 \text{ €/m}^2 \cdot 198 \text{ m}^2 + 13,82 \text{ €/m}^2 \cdot 4 \cdot 198 \text{ m}^2 = 171.721,00 \text{ €}$$

Tržna vrednost ocenjevane enostanovanjske hiše po metodi primerjave znaša 171.721,00 € oziroma približno 172.000,00 €

5 OCENA TRŽNE VREDNOSTI CELOTNE NEPREMIČNINE PO METODI STROŠKOV

Tržna vrednost celotne nepremičnine po metodi stroškov za namen diplomske naloge predstavlja vsoto tržne vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča, ocene komunalnega prispevka in nadomestitvenih stroškov izgradnje nove stavbe, zmanjšanih zaradi starosti.

5.1 Ocena tržne vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča po metodi primerjave

5.1.1 Analiza oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč

Preglednica 14 prikazuje prečiščene podatke iz oglasov za nezazidana stavbna zemljišča na območju občine Medvode, ki se v oglasih pojavijo kot zazidljiva zemljišča.

Preglednica 14: Podatki iz oglasov za nezazidana stavbna zemljišča v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2013 - 20. 4. 2013 [4]

Lokacija	Površina nezazidanega stavbnega zemljišča (m ²)	Oglaševana cena nezazidanega stavbnega zemljišča (€)	Oglaševana cena na enoto površine nezazidanega stavbnega zemljišča (€/m ²)
Zgornje Pirniče	543	140.000,00	258,00
Zgornje Pirniče	500	160.000,00	320,00
Hraše	2.266	160.000,00	71,00
Svetje	500	155.000,00	310,00
Vaše	800	80.000,00	100,00
Golo Brdo	503	59.000,00	117,00
Preska	1.190	178.500,00	150,00
Smlednik	1.415	275.925,00	195,00
Preska	300	39.000,00	130,00
Verje	500	100.000,00	200,00
Golo Brdo	374	95.000,00	254,00
Golo Brdo	600	75.000,00	125,00
Žlebe	500	36.000,00	72,00
Moše	1.009	75.000,00	74,00
Vaše	817	98.000,00	120,00
Žlebe	590	99.710,00	169,00
Verje	1.029	185.220,00	180,00
Sora	636	120.000,00	189,00

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 14

Ladja	3.900	200.000,00	51,00
Svetje	890	155.000,00	174,00
Smlednik	750	120.000,00	160,00
Sora	1.889	311.685,00	165,00
Golo Brdo	374	70.000,00	187,00
Golo Brdo	500	70.000,00	140,00
Golo Brdo	520	31.222,00	60,00
Golo Brdo	547	32.827,00	60,00
Golo Brdo	563	33.817,00	60,00
Golo Brdo	600	69.000,00	115,00
Golo Brdo	617	37.062,00	60,00
Golo Brdo	680	40.792,00	60,00
Golo Brdo	590	35.379,00	70,00
Golo Brdo	535	49.000,00	92,00
Goričane	749	89.000,00	119,00
Goričane	1.200	90.000,00	75,00
Hraše	600	96.000,00	160,00
Hraše	1.000	90.000,00	90,00
Hraše	501	85.000,00	170,00
Hraše	500	60.000,00	120,00
Hraše	890	100.000,00	112,00
Hraše	2.276	386.920,00	170,00
Ladja	500	60.000,00	120,00
Svetje	890	155.000,00	174,00
V bližini Hoferja	1.264	518.240,00	410,00
Ladja	1.500	179.895,00	120,00
Preska	2.602	312.240,00	120,00
V bližini Smlednika	571	77.000,00	135,00
Center Medvod	390	88.000,00	226,00
Golo Brdo	503	59.000,00	117,00
Goričane	464	75.000,00	162,00
Hraše	433	59.000,00	136,00
Ladja	2.657	212.560,00	80,00
Svetje	863	155.000,00	180,00
Svetje	430	86.000,00	200,00
Verje	1.026	154.000,00	150,00
Rakovnik	464	69.000,00	149,00
Rakovnik	1.291	154.920,00	120,00
Smlednik	600	132.000,00	220,00
Smlednik	1.066	330.000,00	310,00
Smlednik	1.400	130.000,00	93,00
Smlednik	1.415	226.400,00	160,00
Smlednik	1.066	351.780,00	330,00

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 14

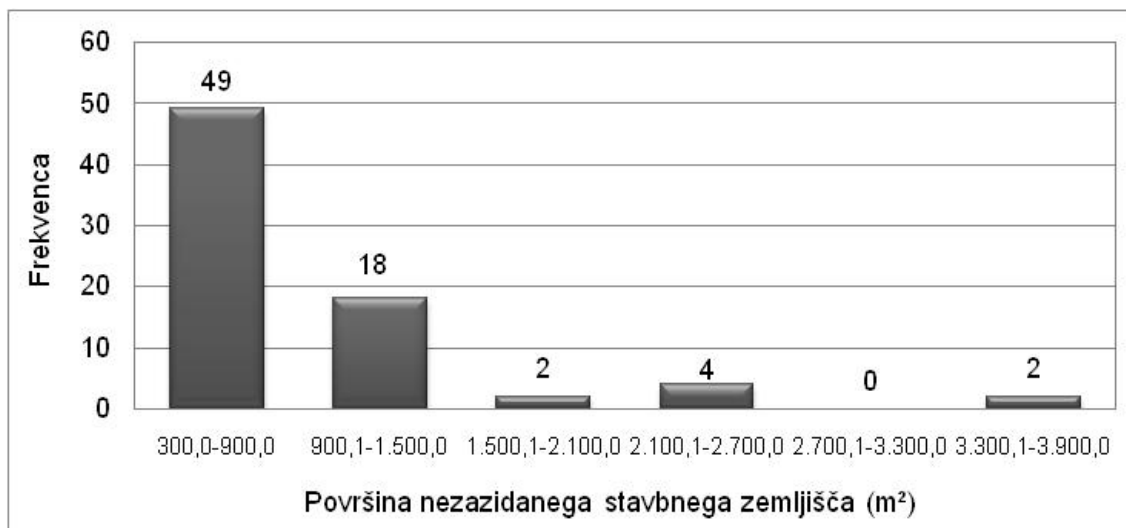
Smlednik	500	110.000,00	220,00
Sora	647	64.700,00	100,00
Topol	603	48.280,00	80,00
Topol	663	53.040,00	80,00
Topol	1.266	75.960,00	60,00
Vaše	1.191	154.830,00	130,00
Verje	521	98.469,00	189,00
Verje	1.411	266.679,00	189,00
Zavrh pod Šmarno g.	758	112.942,00	149,00
Zbilje	1.525	225.000,00	148,00
Zgornje Pirniče	1.120	200.000,00	179,00
Zgornje Pirniče	3.335	266.800,00	80,00
Žlebe	500	54.000,00	108,00
Žlebe	830	166.000,00	200,00

Na podlagi zgornje preglednice sem naredila osnovno statistično analizo za površino nezazidanih stavbnih zemljišč (m²) in za ceno na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč (€/m²) v občini Medvode.

- Površina nezazidanih stavbnih zemljišč (m²) v občini Medvode

Preglednica 15: Statistična analiza podatkov iz oglasov za površino nezazidanih stavbnih zemljišč (m²) v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2013 - 20. 4. 2013

Aritmetična sredina	947 m ²
Mediana	663 m ²
Standardna deviacija	678 m ²
Minimalna vrednost	300 m ²
Maksimalna vrednost	3.900 m ²
Koeficient variacije	0,72
Število podatkov	75



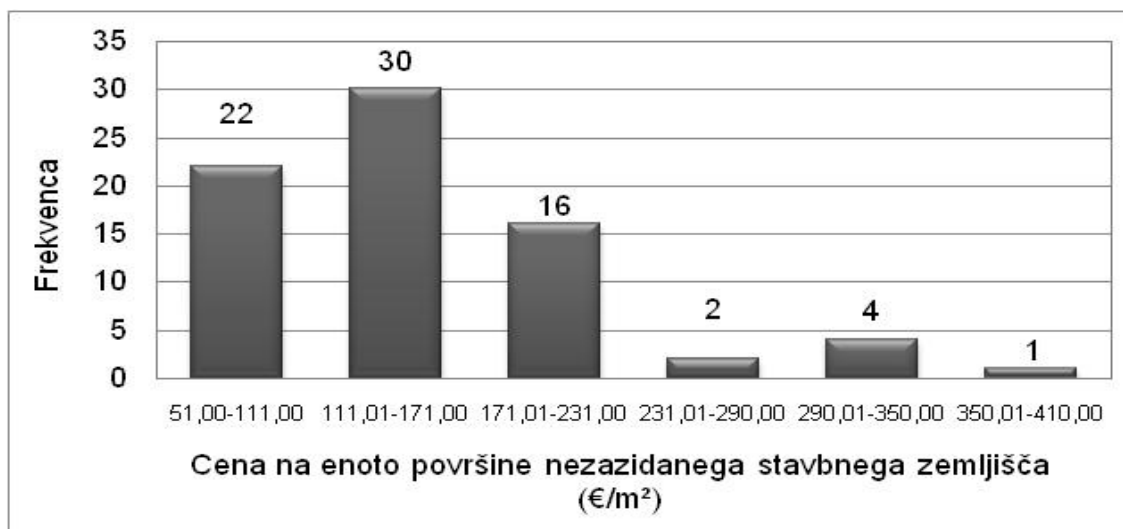
Grafikon 7: Frekvenčna porazdelitev podatkov iz oglasov za površino nezazidanih stavbnih zemljišč (m²) v občini Medvode

Iz zgornje statistične analize sem ugotovila, da se pojavijo velike razlike v površini nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Medvode, saj znaša minimalna površina nezazidanega stavbnega zemljišča v občini Medvode 300 m² in maksimalna 3.900 m². Aritmetična sredina površine nezazidanih stavbnih zemljišč znaša 947 m² in mediana 663 m².

- Cena na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč (€/m²) v občini Medvode

Preglednica 16: Statistična analiza podatkov iz oglasov za ceno na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč (€/m²) v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2013 - 20. 4. 2013

Aritmetična sredina	148,00 €/m ²
Mediana	136,00 €/m ²
Standardna deviacija	71,00 €/m ²
Minimalna vrednost	51,00 €/m ²
Maksimalna vrednost	410,00 €/m ²
Koeficient variacije	0,48
Število podatkov	75



Grafikon 8: Frekvenčna porazdelitev podatkov iz oglasov za ceno na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč (€/m²)

Na podlagi velikih razlik med minimalno in maksimalno površino nezazidane stavbnega zemljišča, se lahko pojavijo tudi razlike v ceni na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč. Minimalna cena na enoto površine nezazidane stavbnega zemljišča znaša 51,00 €/m² in maksimalna 410,00 €/m², aritmetična sredina znaša 148,00 €/m² in mediana 136,00 €/m². Iz frekvenčne porazdelitve cen na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč sem ugotovila, da se cene najpogosteje gibljejo med 51,00 €/m² - 231,00 €/m² za kvadratni meter nezazidane stavbnega zemljišča.

5.1.2 Analiza prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč

Preglednica 17 prikazuje majhen vzorec podatkov iz ETN za nezazidana stavbna zemljišča, ki se v ETN pojavljajo kot zemljišča za gradnjo.

Preglednica 17: Podatki iz ETN za nezazidana stavbna zemljišča v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2012 - 31. 12. 2012 [5]

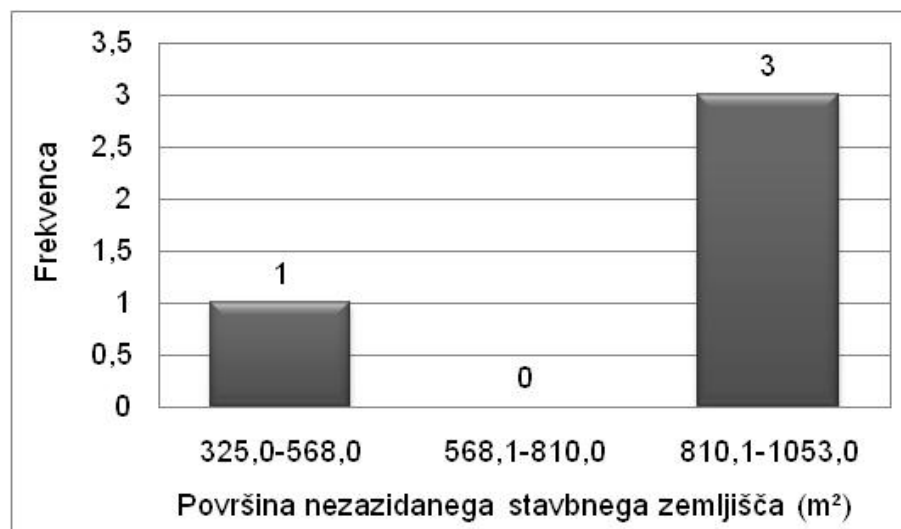
Lokacija	Površina nezazidane stavbnega zemljišča (m ²)	Cena nezazidane stavbnega zemljišča (€)	Cena na enoto površine nezazidane stavbnega zemljišča (€/m ²)
Hraše	1.001	150.000,00	150,00
Zbilje	325	60.000,00	185,00
Žlebe	1.053	59.359,00	56,00
Vaše	1.000	125.000,00	125,00

Na podlagi zgornje preglednice sem naredila osnovno statistično analizo za površino nezazidanih stavbnih zemljišč (m^2) in ceno na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč ($€/m^2$) v občini Medvode.

- Površina nezazidanih stavbnih zemljišč (m^2) v občini Medvode

Preglednica 18: Statistična analiza podatkov iz ETN za površino nezazidanih stavbnih zemljišč (m^2) v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2012 – 31. 12. 2012

Aritmetična sredina	845 m^2
Mediana	1.001 m^2
Standardna deviacija	347 m^2
Minimalna vrednost	325 m^2
Maksimalna vrednost	1.053 m^2
Koeficient variacije	0,41
Število podatkov	4



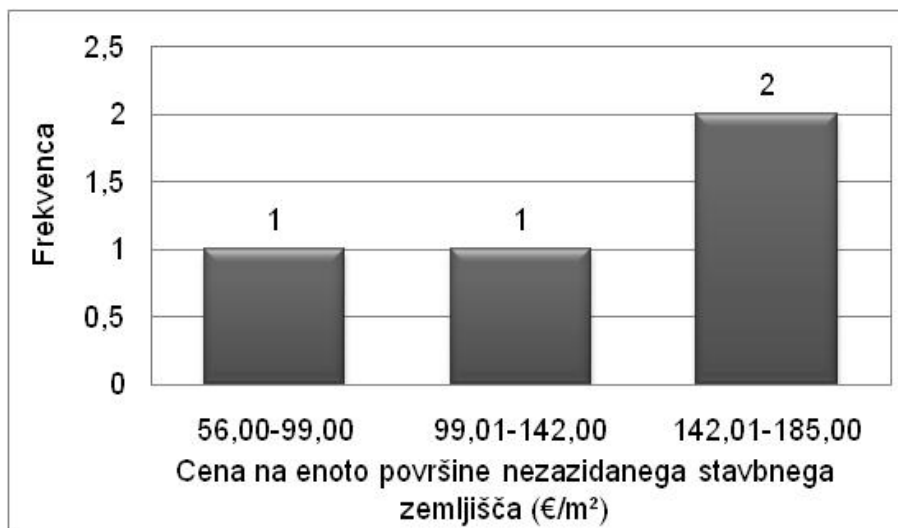
Grafikon 9: Frekvenčna porazdelitev podatkov iz ETN za površino nezazidanih stavbnih zemljišč (m^2) v občini Medvode

Iz zgornje statistične analize za nezazidana stavbna zemljišča sem ugotovila, da znaša minimalna površina nezazidanega stavbnega zemljišča 325 m^2 in maksimalna 1.053 m^2 . Aritmetična sredina površine nezazidanih stavbnih zemljišč znaša 845 m^2 in mediana 1.001 m^2 .

- Cena na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč (€/m²) v občini Medvode

Preglednica 19: Statistična analiza podatkov iz ETN za ceno na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč (€/m²) v občini Medvode v obdobju 1. 1. 2012 – 31. 12. 2012

Aritmetična sredina	129,00 €/m ²
Mediana	137,00 €/m ²
Standardna deviacija	54,00 €/m ²
Minimalna vrednost	56,00 €/m ²
Maksimalna vrednost	185,00 €/m ²
Koeficient variacije	0,42
Število podatkov	4



Grafikon 10: Frekvenčna porazdelitev podatkov iz ETN za ceno na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč (€/m²) v občini Medvode

Na podlagi zgornje statistične analize podatkov za ceno na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč sem ugotovila, da je minimalna cena na enoto površine nezazidanega stavbnega zemljišča 56,00 €/m², maksimalna 185,00 €/m², mediana znaša 37,00 €/m² in aritmetična sredina 129,00 €/m².

5.1.3 Primerjava aritmetičnih sredin značilnosti oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč z ocenjevanim stavbnim zemljiščem

Ocenjevano stavbno zemljišče je sicer zazidano, vendar ga v skladu z načelom na področju vrednotenja nepremičnin ocenjujem kot nezazidano. V spodnji preglednici sem prikazala značilnosti aritmetičnih sredin oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč ter ocenjevanega stavbnega zemljišča.

Preglednica 20: Primerjava značilnosti aritmetičnih sredin oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč z ocenjevanim stavbnim zemljiščem

	Površina stavbnega zemljišča (m²)	*Cena na enoto površine nezazidanega stavbnega zemljišča (€/m²)
Oglaševana nezazidana stavbna zemljišča (N=75) v obdobju 1. 1. 2013 – 20. 4. 2013 (aritmetična sredina)	947	148,00
Prodana nezazidana stavbna zemljišča (N=4) v obdobju 1. 1. 2012 – 31. 12. 2012 (aritmetična sredina)	845	129,00
Ocenjevano stavbno zemljišče	933	?

* Pri oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljiščih gre za oglaševano ceno na enoto površine nezazidanega stavbnega zemljišča, pri prodanih nezazidanih stavbnih zemljiščih gre za prodajno ceno na enoto površine nezazidanega stavbnega zemljišča.

Na podlagi zgornje preglednice sem ugotovila, da se aritmetična sredina površine nezazidanega stavbnega zemljišča iz oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Medvode giblje med 845 m² - 947 m² in da se površina ocenjevanega stavbnega zemljišča nahaja ravno med obema vrednostima.

Za kvadratni meter oglaševanega nezazidanega stavbnega zemljišča bi plačali največ, in sicer približno 148,00 €/m² in najmanj za kvadratni meter prodanega stavbnega zemljišča, ki bi znašal približno 129,00 €/m².

5.1.4 Ocena tržne vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča ocenjevana enostanovanjske hiše

Če bi ocenjevala tržno vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča na podlagi oglaševanih cen, bi morala pri izračunu upoštevati še razmerje med aritmetično sredino prodajne cene in aritmetično sredino oglaševane cene, kar se na koncu izkaže enako kot če bi upoštevala povprečno prodajno ceno. Zato ocenim indikativno vrednost za prodana nezazidana stavbna zemljišča kot produkt površine nezazidanega stavbnega zemljišča in prodajne cene na enoto površine nezazidanega stavbnega zemljišča. Če predpostavim, da je indikativna vrednost enaka tržni vrednosti ocenjevanega stavbnega zemljišča v občini Medvode, potem lahko zapišem:

Enačba 2: Tržna vrednost ocenjevanega stavbnega zemljišča v občini Medvode

$$933 \text{ m}^2 \cdot 129,00 \text{ €/m}^2 = 120.357,00 \text{ €}$$

Tržna vrednost ocenjevanega stavbnega zemljišča znaša 120.357,00 € oziroma približno 120.000,00 €

5.2 Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za nezazidano stavbno zemljišče sem izračunala s pomočjo Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Medvode [7].

Enačba 3: Izračun komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme [7]

$$KP_{ij} = (A_{parc} \cdot C_{pij} \cdot D_p) + (K_{dejavnost} \cdot A_{tlorisna} \cdot C_{tij} \cdot D_t)$$

Pri tem je [7]:

- KP_{ij} : znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{parc} : površina parcele,
- C_{pij} : obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- D_p : delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min.0,3, max.0,7; $D_p + D_t = 1$),
- C_{tij} : obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- $A_{tlorisna}$: neto tlorisna površina objekta,
- D_t : delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; $D_p + D_t = 1$),
- $K_{dejavnost}$: faktor dejavnosti (min. 0,7, max. 1,3; če z odlokom ni določeno drugače, se šteje, da je $K_{dejavnost}$ enak 1,0),
- i : posamezna vrsta komunalne opreme,
- j : posamezno obračunsko območje.

Preglednica 21: Komunalni prispevek na enoto površine stavbnega zemljišča (€/m²) ocenjevane enostanovanjske hiše v občini Medvode

	Obračunsko območje	Strošek na m ² površine stavbnega zemljišča (€/m ²)
Javni vodovod	V0_1	2,23
Javna kanalizacija	/	0,00
Javni plinovod	PL_1	5,17
Javne ceste	CE_1	8,99
Javne odprte in zelene površine	JZ_1	0,69
Javne površine za ravnanje z odpadki	RO_1	0,07

Preglednica 22: Komunalni prispevek na enoto neto tlorisne površine ocenjevane enostanovanjske hiše (€/m²) v občini Medvode

	Obračunsko območje	Strošek na m ² neto tlorisne površine enostanovanjske hiše (€/m ²)
Javni vodovod	V0_1	7,45
Javna kanalizacija	/	0,00
Javni plinovod	PL_1	13,06
Javne ceste	CE_1	31,32
Javne odprte in zelene površine	JZ_1	2,02
Javne površine za ravnanje z odpadki	RO_1	0,24

Enačba 4: Izračun komunalnega prispevka ocenjevane enostanovanjske hiše v občini Medvode

$$\begin{aligned}
 KP = \sum KP_{ij} = & (933 \text{ m}^2 \cdot 2,23 \text{ €/m}^2 + 198 \text{ m}^2 \cdot 7,45 \text{ €/m}^2) + \\
 & + (933 \text{ m}^2 \cdot 5,17 \text{ €/m}^2 + 198 \text{ m}^2 \cdot 13,06 \text{ €/m}^2) + \\
 & + (933 \text{ m}^2 \cdot 8,99 \text{ €/m}^2 + 198 \text{ m}^2 \cdot 31,32 \text{ €/m}^2) + \\
 & + (933 \text{ m}^2 \cdot 0,69 \text{ €/m}^2 + 198 \text{ m}^2 \cdot 2,02 \text{ €/m}^2) + \\
 & + (933 \text{ m}^2 \cdot 0,07 \text{ €/m}^2 + 198 \text{ m}^2 \cdot 0,24 \text{ €/m}^2) = 26.710,77 \text{ €}
 \end{aligned}$$

S pomočjo enačbe za izračun komunalnega prispevka sem ocenila, da znaša komunalni prispevek ocenjevane enostanovanjske hiše z neto tlorisno površino 198 m² in površino stavbnega zemljišča 933 m², 26.710,77 €. V povprečju največji del komunalnega prispevka štejeta prispevka za plinovod in ceste, in sicer 28 % plinovod in 55 % ceste, najmanjši delež pripada odpadkom, in sicer v povprečju 0,005 %.

5.3 Ocena nadomestitvenih stroškov enostanovanjske hiše iz gradbenega portala PEG

Na podlagi podatkov pridobljenih iz PEG, o nadomestitvenih stroških izgradnje nove enostanovanjske hiše, sem ocenila nadomestitvene stroške izgradnje ocenjevane enostanovanjske hiše. Nadomestitvene stroške sem zmanjšala za stroške opreme in umetnin ter zunanje ureditve, ter jih izračunala na neto tlorisno površino ocenjevane enostanovanjske hiše in ne na uporabno površino, kot je bilo izračunano v PEG. Ocena nadomestitvenih stroškov izgradnje nove ocenjevane enostanovanjske hiše znaša 174.897,08 €. Izračun je prikazan v Prilogi B.

Ker ocenjevana hiša ni nova, temveč je bila zgrajena leta 1994, je potrebno nadomestitvene stroške iz PEG zmanjšati, za razmerje med dejansko starostjo in ekonomsko dobo trajanja, to je delež fizičnega poslabšanja stavbe zaradi starosti. Ekonomska življenjska doba za stanovanjske hiše je predvidoma 80 let [8].

Enačba 5: Zmanjšanje vrednosti stavbe (v odstotkih) zaradi starosti (fizično poslabšanje) [8]

Zmanjšana vrednost stavbe = (Dejanska starost / Ekonomska življenjska doba) · 100 %

Izračunala sem, da je kronološka starost ocenjevane hiše 19 let in predpostavila, da je kronološka starost enaka dejanski starosti, zato znaša delež fizičnega poslabšanja stavbe zaradi starosti 24 %. To pomeni, da znašajo nadomestitveni stroški izgradnje ocenjevane enostanovanjske hiše, če obstaja samo fizično poslabšanje, ni pa funkcionalnega zastaranja in zastaranja zaradi lokacije 132.922,00 € oziroma približno 133.000,00 €

5.4 Ocena tržne vrednosti ocenjevane enostanovanjske hiše

Tržno vrednost ocenjevani enostanovanjski hiši v občini Medvode sem izračunala kot vsoto tržne vrednosti ocenjevanega stavbnega zemljišča, komunalnega prispevka in nadomestitvenih stroškov izgradnje ocenjevane enostanovanjske hiše v občini Medvode, zmanjšanih zaradi starosti. Zato lahko zapišem:

Enačba 6: Tržna vrednost ocenjevane enostanovanjske hiše v občini Medvode po metodi stroškov

$$120.357,00 \text{ €} + 26.710,77 \text{ €} + 132.922,00 \text{ €} = 279.989,77 \text{ €}$$

Tržna vrednost ocenjevane enostanovanjske hiše v občini Medvode po metodi stroškov znaša 279.989,77 € oziroma približno 280.000,00 €

6 PRIMERJAVA OCEN TRŽNIH VREDNOSTI OCENJEVANE ENOSTANOVANJSKE HIŠE PO RAZLIČNIH METODAH

Spodnja preglednica prikazuje primerjavo ocen tržnih vrednosti ocenjevane enostanovanjske hiše v občini Medvode po metodi primerjave in metodi stroškov.

Preglednica 23: Primerjava ocen tržnih vrednosti ocenjevane enostanovanjske hiše v občini Medvode po metodi primerjave in metodi stroškov

	Leto izgradnje	Neto tlorisna površina enostanovanjske hiše (m ²)	Površina stavbnega zemljišča (m ²)	Ocena tržne vrednosti po metodi primerjave	Ocena tržne vrednosti po metodi stroškov
				Skupaj (€)	Skupaj (€)
Ocenjevana enostanovanjska hiša	1994	198	933	171.721,00	279.989,77

Iz preglednice 23 lahko vidim, da se tržna vrednost ocenjevane enostanovanjske hiše v občini Medvode, po metodi stroškov in metodi primerjave močno razlikujeta. Tržna vrednost ocenjevane enostanovanjske hiše po metodi primerjave znaša 171.721,00 € in po metodi stroškov 279.989,77 €, razlika je 61 %.

Tržna vrednost ocenjevane enostanovanjske hiše je merodajna po metodi primerjave, saj predstavlja realno oceno celotne vrednosti nepremičnine neposredno iz podatkov o prodanih enostanovanjskih hišah. Ugotavljam, da se na območju občine Medvode ne izplača kupovati zemljišča in graditi na njem enostanovanjsko hišo, ampak kupiti celotno enostanovanjsko hišo, saj so cene stavbnih zemljišč v občini Medvode izjemno visoke.

7 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi sem prikazala ocenjevanje tržne vrednosti enostanovanjske hiše v občini Medvode na podlagi različnih vrst podatkov in različnih metod, upoštevajoč samo bistvene značilnosti ocenjevane nepremičnine.

Zaključne ugotovitve diplomske naloge:

- Veliko pomanjkljivost kažejo vhodni podatki, saj pri podatkih iz oglasov kot tudi pri podatkih iz ETN ni razvidno ali je površina enostanovanjske hiše vezana na neto tlorisno površino ali na uporabno površino enostanovanjske hiše.
- Pojavijo se težave pri analiziranju različno velikih vzorcev podatkov, saj imam pri oglasih vzorec 71 enostanovanjskih hiš in pri prodanih enostanovanjskih hišah vzorec 6 enostanovanjskih hiš.
- Pri oceni tržne vrednosti enostanovanjske hiše zanemarim oglaševane cene, saj bi pri njihovem izračunu morala upoštevati še koeficient razmerja med prodanimi in oglaševanimi cenami, zaradi katerega bi potem dobila enako tržno vrednost kot iz prodajnih cen.
- Tržna vrednost ocenjevane enostanovanjske hiše v občini Medvode po metodi primerjave znaša 171.721,00 € in po metodi stroškov 279.989,77 €, razlika je 61 %.
- V tem primeru je merodajna metoda primerjave, saj predstavlja realno oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše na podatkih, dobljenih neposredno s trga nepremičnin.
- Na podlagi velikih razlik med ocenama tržne vrednosti enostanovanjske hiše v občini Medvode ugotavljam na podlagi uporabljene metode za pavšalno oceno tržne vrednosti, da se v občini Medvode ne izplača kupovati stavbnega zemljišča in graditi na njem, temveč kupiti celotno enostanovanjsko hišo, saj so cene stavbnih zemljišč izjemno visoke.

VIRI

UPORABLJENI VIRI

- [1] Šubic Kovač, M. 2011/2012. Upravljanje in vrednotenje nepremičnin (študijsko gradivo). Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, inštitut za komunalno gospodarstvo: str. 2.
http://ucilnica1213.fgg.uni-lj.si/file.php/933/DESETO_POGLAVJE_NACINI_VREDNOTENJA_NEPREMICNIN_2012.pdf
 (Pridobljeno 22. 7. 2013.)
- [2] Občina Medvode. 2013.
http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Medvode (Pridobljeno 13. 7. 2013.)
- [3] Statistični urad Republike Slovenije. 2012.
http://www.stat.si/letopis/2012/31_12/31-01-12.htm (Pridobljeno 13. 7. 2013.)
http://www.stat.si/letopis/2012/31_12/31-02-12.htm (Pridobljeno 13. 7. 2013.)
http://www.stat.si/letopis/2012/31_12/31-03-12.htm (Pridobljeno 13. 7. 2013.)
http://www.stat.si/letopis/2012/31_12/31-05-12.htm (Pridobljeno 13. 7. 2013.)
http://www.stat.si/letopis/2012/31_12/31-08-12.htm (Pridobljeno 13. 7. 2013.)
- [7] Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Medvode. Uradni list RS, št. 45/2009.
<http://www.uradni-list.si/1/content?id=92792> (Pridobljeno 11. 7. 2013.)
- [8] Ross, F.W., Brachmann, R., 1997.
 Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswerts von Grundstücken. Hannover, Theodor Opperman Verlag. (Pridobljeno 26. 8. 2013.)

OSTALI VIRI

- [4] Nepremičninski oglasi. 2013.
<http://www.nepremicnine.net/> (Pridobljeno 20. 4. 2013.)
<http://www.bolha.com/> (Pridobljeno 20. 4. 2013.)
<http://www.gohome.si/> (Pridobljeno 20. 4. 2013.)
- [5] Geodetska uprava Republike Slovenije. Evidenca trga nepremičnin. 2012.
<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 12. 6. 2013.)
- [6] Geodetska uprava Republike Slovenije. Register nepremičnin. 2013.
<http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl> (Pridobljeno 1.5.2013)
- [8] Gradbeni portal – PEG ONLINE. 2013.
<http://www.peg-online.net/> (Pridobljeno 24. 6. 2013.)

PRILOGA A: REGRESIJSKA ANALIZA

Regresijska statistika

Multiple R	0,54
R Square	0,29
Adjusted R Square	0,12
Standard Error	565,65
Observations	6

Koeficienti regresijske premice

	Coefficients	Standard Error	t Stat	P-value	Lower 95%	Upper 95%	Lower 95,0%	Upper 95,0%
Intercept	-26710,02	21344,24	-1,25	0,28	-85971,14	32551,10	-85971,14	32551,10
X Variable 1	13,82	10,72	1,29	0,27	-15,94	43,58	-15,94	43,58

PRILOGA B: NADOMESTITVENI STROŠKI IZGRADNJE NOVE ENOSTANOVANJSKE HIŠE IZ GRADBENEGA PORTALA PEG

Stroški izgradnje nove enostanovanjske hiše (neto tlorisna površina enostanovanjske hiše – 198 m² in površina stavbnega zemljišča – 933 m²)

			Od	Do
	GOI (300+400-470)	100,0 %	149.612,56 €	149.612,56 €
	Vrednost GOI za m2 neto površine		755,62 €	755,62 €
	Vrednost GOI za m2 bruto pozidane površine		657,06 €	657,06 €
100	ZEMLJIŠČE - PARCELA	0,0 %	0,00 €	0,00 €
200	PRIPRAVA IN UREDITEV ZEMLJIŠČA	0,0 %	0,00 €	0,00 €
310	Gradbena jama	1,6 %	2.393,80 €	2.393,80 €
320	Temeljenje in plošče nad tlemi	2,3 %	3.441,09 €	3.441,09 €
330	Zunanje stene	32,1 %	48.025,63 €	48.025,63 €
340	Notranje stene	12,4 %	18.551,96 €	18.551,96 €
350	Stropi	17,4 %	26.032,59 €	26.032,59 €
360	Streha	5,5 %	8.228,69 €	8.228,69 €
370	Vgrajeni, fiksno pritrjeni konstrukcijski elementi	2,0 %	2.992,25 €	2.992,25 €
390	Ostala dela pri gradbeni konstrukciji	2,0 %	2.992,25 €	2.992,25 €
300	GRADBENA KONSTRUKCIJA	75,3 %	112.658,26 €	112.658,26 €
410	Kanalizacija, vodovod in plinovod	7,4 %	11.071,33 €	11.071,33 €
420	Ogrevalne naprave	11,4 %	17.055,83 €	17.055,83 €
430	Prezračevalne instalacije in klimatizacija	0,0 %	0,00 €	0,00 €
440	Elektroinstalacije	5,9 %	8.827,14 €	8.827,14 €
450	Telekomunikacijske in informacijske naprave	0,0 %	0,00 €	0,00 €
460	Transportne naprave	0,0 %	0,00 €	0,00 €
470	Posebna namenska oprema in naprave	1,1 %	1.645,74 €	1.645,74 €
480	Centralno nadzorni sistemi	0,0 %	0,00 €	0,00 €
490	Ostala dela pri instalacijskih delih	0,0 %	0,00 €	0,00 €
400	INSTALACIJE	25,8 %	38.600,04 €	38.600,04 €
710	Vrednost načrtov arhitekture	2,0 %	3.063,59 €	3.063,59 €
720	Vrednost načrtov gradbenih konstrukcij	1,1 %	1.659,44 €	1.659,44 €
730	Vrednost načrtov strojnih instalacij	0,6 %	829,72 €	829,72 €
740	Vrednost načrtov električnih instalacij	0,6 %	829,72 €	829,72 €
750	Vrednost ostalih načrtov, elaboratov, ...	4,0 %	5.909,70 €	5.909,70 €
790	Upravljanje in vodenje projekta, stroški financiranja projekta, raziskave in preiskave	7,6 %	11.346,62 €	11.346,62 €
700	DODATNI GRADBENI STROŠKI	15,8 %	23.638,78 €	23.638,78 €
	VSE SKUPAJ 300 do 700	116,9 %	174.897,08 €	174.897,08 €

* Vse cene so brez DDV.