

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:

Rostohar, B., 2014. Faktorji, ki vplivajo na investiranje v enostanovanjske hiše v Spodnjeposavski statistični regiji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M.): 51 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:

Rostohar, B., 2014. Faktorji, ki vplivajo na investiranje v enostanovanjske hiše v Spodnjeposavski statistični regiji. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M.): 51 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

VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJ
GEODEZIJE
SMER ZA PROSTORSKO
INFORMATIKO

Kandidat:

BORUT ROSTOHAR

**FAKTORJI, KI VPLIVAJO NA INVESTIRANJE V
ENOSTANOVANJSKE HIŠE V SPODNJEPOSAVSKI
STATISTIČNI REGIJI**

Diplomska naloga št.: 399/PI

**FACTORS WHICH AFFECT INVESTMENT IN SINGLE-
FAMILY RESIDENTIAL HOUSES IN STATISTICAL
REGION**

Graduation thesis No.: 399/PI

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednica komisije:

doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek

Član komisije:

viš. pred. mag. Samo Drobne

Ljubljana, 29. 01. 2014

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Podpisani Borut Rostohar izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom »**Faktorji, ki vplivajo na investiranje v enostanovanjske hiše v Spodnjeposavski statistični regiji**«.

Izjavljam, da je elektronska različica enaka tiskani.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, 5. 1. 2014

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.8:336.6:728(043.2)
Avtor:	Borut Rostohar
Mentorica:	izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
Naslov:	Faktorji, ki vplivajo na investiranje v enostanovanjske hiše v Spodnjeposavski statistični regiji
Tip dokumenta:	diplomska naloga – visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema:	51 str., 20 preg., 41 sl., 4 graf.
Ključne besede:	nepremičnine, vrednotenje nepremičnin, investiranje, faktor prilagoditve

Izvleček

Namen diplomske naloge je proučiti in analizirati faktorje, ki vplivajo na investicijo v eno- ali dvostanovanjsko hišo. Območje, ki ga v nalogi obravnavam, je Spodnjeposavska statistična regija. Najprej sem na podlagi prodanih eno- ali dvostanovanjskih hiš opravil analizo in ugotovil, kateri faktorji dejansko vplivajo na investiranje v eno- ali dvostanovanjsko hišo v Spodnjeposavski statistični regiji, potem sem s pomočjo ugotovljenih faktorjev analiziral še obravnavane novogradnje. V zaključnem delu naloge ugotavljam, da gradnja eno- ali dvostanovanjskih hiš v Spodnjeposavski statistični regiji ni ekonomsko učinkovita, saj lastne cene presegajo prodajne cene, ki jih primerljive nepremičnine dosegajo na trgu.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	332.8:336.6:728(043.2)
Author:	Borut Rostohar
Supervisor:	Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph. D.
Title:	Factors which affect investments in single-family residential houses in Spodnjeposavje statistical region
Document type:	Graduation Thesis – Higher professional studies
Notes:	51 p., 20 tab., 41 fig., 4 graph.
Key words:	real estate, real estate valuation, investment, adjustment factors

Abstract

The objective of this diploma paper was to study and analyse those factors which affect investments in single family and two-family houses. The area studied was the Spodnjeposavje statistical region. First, an analysis was made on the basis of sold single and two-family houses to find out which factors actually affect investments in single and two-family houses in the Spodnjeposavje statistical region. Then, based on such factors, new constructions which are the subject-matter of the paper were analysed. In the concluding part it is established that single and two-family house construction in Spodnjeposavje statistical region is not economically efficient since the cost prices exceed the selling price of comparable real estate market price.

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač za vso pomoč, strokovno usmerjanje in nasvete pri nastajanju diplomske naloge.

Iskrena hvala staršema in sestrama za vso prepotrebno podporo in potrpljenje skozi celoten študij.

Hvala tudi tebi, Klara, ki me sprejemaš takšnega, kot sem. Verjela si vame med vzponi in padci, me spodbujala ter mi nesebično pomagala.

Zahvaljujem se tudi Franciju in Branki za vse vzpodbudne besede, ki so pripomogle k hitrejšemu končanju študija.

Hvala tudi podjetjema Biro PNS, Rostohar Vladimir, s. p. in VR projekti, Vladimir Rostohar, s. p. za vse pridobljene podatke. Hvala Ani za prevod in hvala Jožici za lektoriranje.

Hvala tudi vsem ostalim, ki so mi kakorkoli pomagali pri študiju oz. pri diplomski nalogi.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIR PODATKOV, METODA DELA.....	2
2.1	Namen	2
2.2	Obravnvano območje – Spodnjeposavska statistična regija.....	2
2.3	Čas in vir podatkov.....	4
2.4	Metoda dela	4
3	IZHODIŠČA ZA ANALIZO STROŠKOV GRADNJE.....	5
3.1	Strošek zemljišča.....	5
3.2	Komunalni prispevek	5
3.3	Prispevki in soglasja.....	6
3.4	Projektna dokumentacija	6
3.5	Gradbena, obrtniška in instalacijska dela	7
3.6	Financiranje in gradnja.....	8
4	PREDSTAVITEV NOVOGRADENJ IN ANALIZA NJIHOVIH LASTNIH CEN	9
4.1	Objekt 1	9
4.2	Objekt 2	11
4.3	Objekt 3	13
4.4	Objekt 4	15
4.5	Objekt 5	17
4.6	Objekt 6	19
4.7	Objekt 7	21
4.8	Objekt 8	23
4.9	Objekt 9	25
4.10	Objekt 10	27
4.11	Struktura stroškov gradnje obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hiš.....	29
4.12	Osnovne statistike.....	30

5	ANALIZA PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH ENO- ALI DVOSTANOVANJSKIH HIŠ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU	32
5.1	Prodane eno- ali dvostanovanjske hiše v letu 2011 ali 2012 v Občini Krško	33
5.2	Prodane eno- ali dvostanovanjske hiše v letu 2011 ali 2012 v Občini Brežice	34
5.3	Prodane eno- ali dvostanovanjske hiše v letu 2011 ali 2012 v Občini Sevnica.....	35
5.4	Osnovne statistike	36
5.5	Prilagoditev obravnavanih prodajnih cen na leto 2011	37
6	OCENA VPLIVA FAKTORJEV NA PRODAJNO CENO OZIROMA NA PRODAJNO CENO NA ENOTO ENO- ALI DVOSTANOVANJSKE HIŠE	39
6.1	Vpliv oddaljenosti eno- ali dvostanovanjske hiše od občinskega središča.....	40
6.2	Vpliv neto tlorisne površine eno- ali dvostanovanjske hiše	42
6.3	Vpliv velikosti zemljišča na ceno eno- ali dvostanovanjske hiše	44
6.4	Ocenjene tržne vrednosti novogradenj glede na izračunane faktorje	46
7	PRIMERJAVA.....	48
7.1	Primerjava lastnih cen z ocenjenimi tržnimi vrednostmi novogradenj.....	48
7.2	Primerjava ocenjenih tržnih vrednosti novogradenj s prilagojenimi prodajnimi cenami	49
8	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	50
VIRI		51

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Statistični podatki za Spodnjeposavsko statistično regijo za leto 2011	3
Preglednica 2:	Stroški obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hiš zgrajenih v letu 2011 v Spodnjeposavski statistični regiji.....	29
Preglednica 3:	Povprečne vrednosti in deleži stroškov obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hiš zgrajenih v letu 2011 v Spodnjeposavski statistični regiji	30
Preglednica 4:	Osnovne statistike o obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hišah zgrajenih v letu 2011 v Spodnjeposavski statistični regiji.....	30
Preglednica 5:	Obravnavane prodane eno- ali dvostanovanjske hiše v občini Krško v letu 2011 in 2012	33
Preglednica 6:	Obravnavane prodane eno- ali dvostanovanjske hiše v občini Brežice v letu 2011 in 2012	34
Preglednica 7:	Obravnavane prodane eno- ali dvostanovanjske hiše v občini Sevnica v letu 2011 in 2012	35
Preglednica 8:	Povprečne vrednosti obravnavanih prodanih eno- ali dvostanovanjskih hiš v Spodnjeposavski statistični regiji v letu 2011 in 2012.....	36
Preglednica 9:	Osnovne statistike o obravnavanih prodanih eno- ali dvostanovanjskih hišah v Spodnjeposavski statistični regiji v letu 2011 in 2012.....	36
Preglednica 10:	Prilagojene cene obravnavanih prodanih eno- ali dvostanovanjskih hiš v Spodnjeposavski statistični regiji v letu 2011 in 2012.....	38
Preglednica 11:	Osnovni podatki o obravnavanih prodanih eno- ali dvostanovanjskih hišah v Spodnjeposavski statistični regiji v letu 2011 in 2012.....	39
Preglednica 12:	Statistični podatki o intervalu za izračun vpliva oddaljenosti.....	40
Preglednica 13:	Eno- ali dvostanovanjske hiše, ki ležijo znotraj intervala za izračun vpliva oddaljenosti	41
Preglednica 14:	Statistični podatki o intervalu za izračun vpliva neto tlorisne površine.....	43
Preglednica 15:	Eno- ali dvostanovanjske hiše, ki ležijo znotraj intervala za izračun vpliva neto tlorisne površine.....	43
Preglednica 16:	Statistični podatki o intervalu za izračun vpliva velikosti zemljišča	45
Preglednica 17:	Eno- ali dvostanovanjske hiše, ki ležijo znotraj intervala za izračun vpliva velikosti zemljišča.....	45
Preglednica 18:	Ocenjene tržne vrednosti obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hiš zgrajenih v letu 2011 v Spodnjeposavski statistični regiji.....	47
Preglednica 19:	Primerjava lastnih cen z ocenjenimi tržnimi vrednostmi eno- ali dvostanovanjskih hiš zgrajenih v letu 2011 v Spodnjeposavski statistični regiji	48
Preglednica 20:	Primerjava povprečnih ocenjenih tržnih vrednosti novogradenj s prilagojenimi prodajnimi cenami	49

KAZALO SLIK

Slika 1:	Geografska lega Spodnjeposavske statistične regije	3
Slika 2:	Spodnjeposavska statistična regija	4
Slika 3:	Prikaz lege parcele v naselju Sela pri Dobovi	9
Slika 4:	Pritličje objekta 1	10
Slika 5:	Pritličje objekta 1	9
Slika 6:	Struktura stroškov gradnje objekta 1	10
Slika 7:	Prikaz lege parcele v naselju Pristava pri Leskovcu	11
Slika 8:	Pritličje objekta 2	11
Slika 9:	Struktura stroškov gradnje objekta 2	12
Slika 10:	Prikaz lege parcele v naselju Kostanjevica na Krki	13
Slika 11:	Pritličje objekta 3	14
Slika 12:	Podstrešje objekta 3	13
Slika 13:	Struktura stroškov gradnje objekta 3	14
Slika 14:	Prikaz lege parcele v naselju Tržišče	15
Slika 15:	Pritličje objekta 4	16
Slika 16:	Podstrešje objekta 4	15
Slika 17:	Struktura stroškov gradnje objekta 4	16
Slika 18:	Prikaz lege parcele v naselju Spodnje Vodale	17
Slika 19:	Pritličje objekta 5	18
Slika 20:	Podstrešje objekta 5	17
Slika 21:	Struktura stroškov gradnje objekta 5	18
Slika 22:	Prikaz lege parcele v naselju Rožno	19
Slika 23:	Pritličje objekta 6	20
Slika 24:	Podstrešje objekta 6	19
Slika 25:	Struktura stroškov gradnje objekta 6	20
Slika 26:	Prikaz lege parcele v naselju Sromlje	21
Slika 27:	Klet objekta 7	22
Slika 28:	Pritličje objekta 7	21
Slika 29:	Mansarda objekta 7	21
Slika 30:	Struktura stroškov gradnje objekta 7	22
Slika 31:	Prikaz lege parcele v naselju Veliko Mraševo	23
Slika 32:	Klet objekta 8	24
Slika 33:	Pritličje objekta 8	23
Slika 34:	Struktura stroškov gradnje objekta 8	24
Slika 35:	Prikaz lege parcele v naselju Orehovo	25
Slika 36:	Pritličje objekta 9	26
Slika 37:	Mansarda objekta 9	25
Slika 38:	Struktura stroškov gradnje objekta 9	26
Slika 39:	Prikaz lege parcele v naselju Gornji Lenart	27
Slika 40:	Pritličje objekta 10	27
Slika 41:	Struktura stroškov gradnje objekta 10	28

KAZALO GRAFOV

Graf 1: Prodajne cene glede na leto izgradnje.....	37
Graf 2: Prilagojene prodajne cene glede na oddaljenost od občinskega središča	42
Graf 3: Prilagojene prodajne cene glede na neto tlorisno površino	44
Graf 4: Prilagojene prodajne cene glede na velikost zemljišča	46

KAZALO KRAJŠAV

IDZ	idejna zasnova
IDP	idejni projekt
PGD	projekt za pridobivanje gradbenih del
PID	projekt izvedenih del
PZI	projekt za izvedbo
GOI	gradbena, obrtiška in instalacijska dela

1 UVOD

Svetovna finančna in gospodarska kriza v letu 2008 in 2009 je povzročila preobrat dolgoročnega trenda naraščanja cen nepremičnin. Cene nepremičnin so začele padati. V letu 2012 se je precej držav, predvsem v Evropi, soočilo z drugim dnom, s tako imenovano recesijo dvojnega dna. Marsikatero gospodarstvo, tudi naše, se je znašlo v situaciji naraščajoče brezposelnosti (Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2012, 3).

V nasprotju s tem so v ZDA zaznali tako povečanje gospodarske rasti kot gradbene aktivnosti, cene nepremičnin so se na letni ravni prvič po štirih letih celo povišale. Na največjih azijskih trgih so se nadaljevali trendi iz leta 2011 (zmanjšanje rasti cen), v Indiji se je razmeroma visoka rast cen nepremičnin nadaljevala, cene na Kitajskem in Japonskem so rahlo padle. Med večjimi svetovnimi trgi Brazilija ostaja država z eno največjih rasti cen nepremičnin (Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2012, 3).

V Sloveniji se je v letu 2011 vzpostavil trend padanja cen nepremičnin, ki se je v letu 2012 še nekoliko poglobil. Kljub temu se je promet z nepremičninami obdržal na taki ravni, da o ponovni krizi slovenskega nepremičninskega trga ne moremo govoriti (Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2012, 3).

Nepremičninski trg deluje v splošnem v skladu z določenimi zakonitostmi. Slovenski nepremičninski trg je specifičen ravno zaradi svoje majhnosti in lokalnosti. Cene nepremičnin se po posameznih regijah močno razlikujejo. Obravnavano področje moje diplomske naloge, to je Spodnjeposavska statistična regija, spada pod Dolenjski regionalni trg – ta trg velja za enega najmanj dejavnih trgov v državi.

Poročilo Geodetske uprave Slovenije pravi, da je bilo v letu 2012 na tem področju zabeleženo dodatno zmanjšanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami. Znižalo se je tako število prodanih stanovanjskih hiš kot tudi njihove cene. Prodajale so se predvsem tako imenovane »bivalne zidanice«, kar kaže na zmanjšano kupno moč iskalcev stanovanj (Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2012, 16).

V zadnjih nekaj letih se je bistveno izboljšala ponudba zemljišč za gradnjo, saj želi občina vzpodbuditi gradnjo novih obljekotv. Investicijska in gradbena aktivnost na področju stanovanjske gradnje pa se je na območju Dolenjske kljub temu zmanjšala oz. skoraj povsem zaustavila (Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2012, 17).

2 NAMEN, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIR PODATKOV, METODA DELA

2.1 Namen

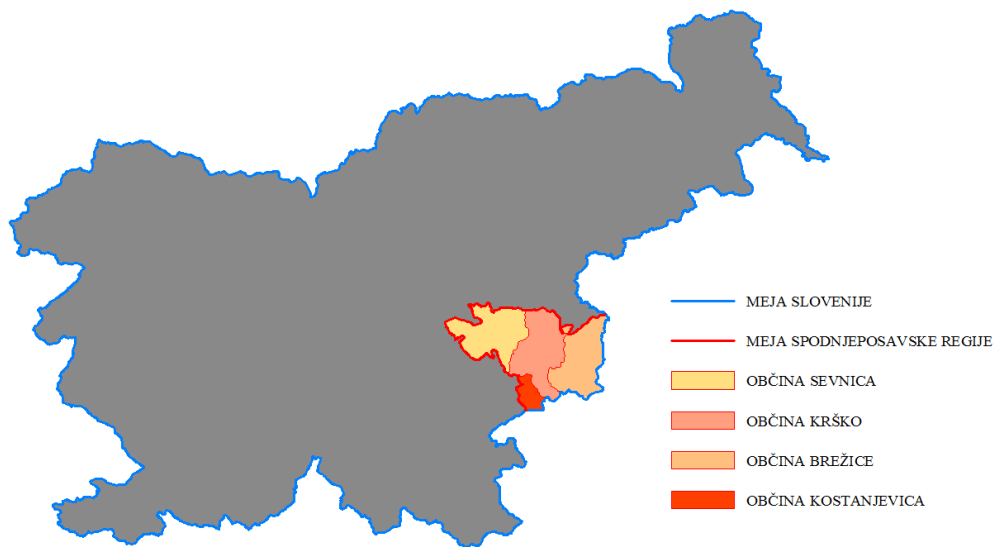
Namen diplomske naloge je analizirati uspešnost investiranja v eno- ali dvostanovanjsko hišo v Spodnjeposavski statistični regiji v Republiki Sloveniji, predvsem faktorje, ki vplivajo na uspešnost investiranja.

2.2 Obravnavano območje – Spodnjeposavska statistična regija

Slovenija je razdeljena na 12 statističnih regij. Za diplomsko nalogo je relevantna Spodnjeposavska regija, ki leži v jugovzhodnem delu Slovenije, ob spodnjem toku reke Save, in meji na Hrvaško. V Spodnjeposavsko statistično regijo so vključene občine Krško, Kostanjevica na Krki, Brežice in Sevnica. Meri 885 km², kar je 4,4 % površine celotne Slovenije. Je druga najmanjša regija.

Po podatkih Statističnega urada RS živi v tej regiji približno 70.000 prebivalcev. Gre torej za redko poseljeno območje, saj v povprečju na kvadratni kilometer živi le 79 prebivalcev (slovensko povprečje je približno 100 prebivalcev). Regija je prepoznana po vinogradništvu (ki je logična posledica naravne danosti, to je gričevnatega sveta), vodnem bogastvu, rodovitni dolini Save in Krke ter izredno dobri dostopnosti (tako cestni kot železniški). Dobro ima razvito tudi turistično ponudbo; največjo tovrstno bogastvo predstavlja termalna čateška riviera, ki vsako leto privabi mnoge turiste – tako domače kot tuje. Tudi ostali hotelski in podobni objekti so v tej regiji med poletno in med zimsko sezono bolj zasedeni kot v večini drugih regij.

V zadnjih letih je na obravnavanem območju zrastle kar nekaj hidroelektrarn, od leta 1981 deluje tudi edina nuklearna elektrarna v Sloveniji. Oskrba z elektriko in predelovalne dejavnosti ustvarjajo nekoliko višji delež bruto dodane vrednosti kot storitvene dejavnosti. Z gospodarskega vidika je pomembno tudi kmetijstvo, saj ustvari kar 5 % bruto dodane vrednosti.

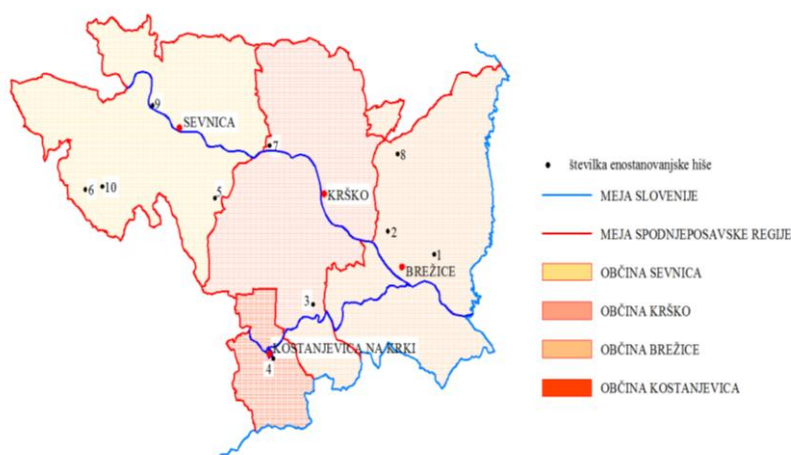


Slika 1: Geografska lega Spodnjeposavske statistične regije

Preglednica 1: Statistični podatki za Spodnjeposavsko statistično regijo za leto 2011

Demografski podatki	STATISTIČNI PODATKI	2011	
		Posavje	Slovenija
	Število prebivalstva	70.167	2.050.189
	Naravni prirast	-34	3.248
Brezposelnost	Stopnja registrirane brezposelnosti [%]	13,40	11,80
	Stopnja dolgotrajne brezposelnosti (več kot 1 leto) [%]	8,00	5,40
	Delež brezposelnih oseb z OŠ izobrazbo [%]	40,60	35,70
	Delež brezposelnih oseb s SŠ izobrazbo [%]	49,30	51,60
	Delež brezposelnih oseb z višjo in visokošolsko izobrazbo [%]	10,10	12,60
Izobrazba prebivalcev, starih med 25 in 64 let	Brez izobrazbe, nedokončana ali dokončana OŠ [%]	23,00	20,80
	Srednješolska izobrazba [%]	59,10	56,80
	Višja ali visokošolska izobrazba [%]	17,90	22,40
	Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo [€]	1.414,15	1.524,65
	Št. izdanih gradbenih dovoljenj	79	2.326
	Št. dokončanih stanovanj	153	3.061
	Stanovanjski sklad	Ni podatka	Ni podatka

V zgornji preglednici so prikazani podatki za Posavje in za Slovenijo za leto 2011 (SURSTAT, 2013).



Slika 2: Spodnjeposavska statistična regija

2.3 Čas in vir podatkov

Podatke, ki sem jih uporabil za diplomsko nalogo, sem pridobil iz različnih virov. Ocene stroškov gradnje eno- ali dvostanovanjskih hiš sem pridobil iz projektov izvedenih del (v nadaljevanju PID), podatke o prodanih nepremičninah iz Trgoscopa. Statistične podatke sem pridobil iz Statističnega urada Republike Slovenije.

Prodajne cene eno- ali dvostanovanjskih hiš in vse druge vrednosti so podane v evrih in se nanašajo na obdobje od leta 2011 do danes.

2.4 Metoda dela

Za diplomsko delo sem najprej pridobil deset projektov izvedenih del (v nadaljevanju PID) eno- ali dvostanovanjskih hiš na območju Spodnjeposavske statistične regije, ki so bili dokončani v letu 2011. Nato sem za izbrane projekte pridobil podatke o stroških gradnje.

Iz Trgoscopa sem za izbrano območje za leto 2011 in 2012 pridobil podatke o prodanih eno- ali dvostanovanjskih hišah, ki so po neto tlorisni površini in površini pripadajočega zemljišča primerljivi z eno- ali dvostanovanjskimi hišami, za katere sem že pridobil podatke.

Nato sem iz prodanih eno- ali dvostanovanjskih hiš ugotovil, kateri faktorji vplivajo na vrednost eno- ali dvostanovanjskih hiš.

V zadnjem delu sem izbrane podatke primerjal med seboj in podal svoje mnenje.

3 IZHODIŠČA ZA ANALIZO STROŠKOV GRADNJE

V analizi stroškov gradnje obravnavanih projektov eno- ali dvostanovanjskih hiš sem upošteval naslednje stroške gradnje:

- strošek zemljišča,
- komunalni prispevek,
- prispevki in soglasja,
- projektna dokumentacija,
- GOI,
- financiranje in garancije.

3.1 Strošek zemljišča

Na vrednost zemljišča vpliva:

- velikost zemljišča,
- opremljenost s komunalnimi napravami in objekti,
- oddaljenost zemljišča od središča naselja,
- raba zemljišča.

Stroški, ki so povezani z nakupom zemljišča:

- strošek nakupa zemljišča,
- strošek vpisa v zemljiško knjigo,
- strošek prispevkov in soglasij,
- strošek komunalnega prispevka.

Ker ne razpolagam z dejanskimi podatki o prodajnih cenah zemljišč, bom njihovo tržno vrednost ocenil na podlagi izvedenih prodaj (v letu 2011 in 2012) primerljivih zemljišč.

3.2 Komunalni prispevek

Komunalni prispevek je po določbah prvega odstavka 79. člena ZPNačrt plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Vanj niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme (Opremljanje stavbnih zemljišč, 102. stran).

S plačilom komunalnega prispevka se v skladu s petim odstavkom 79. člena ZPNačrt šteje, da je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka poravnal vse stroške priključevanja svojega objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti. To ne pomeni, da je zavezančev priključek samo del infrastrukture, ki se nahaja oz. se bo nahajal na njegovem zemljišču (Opremljanje stavbnih zemljišč, 103. stran).

V prvem odstavku 82. člena ZPNačrt je določeno, da se komunalni prispevek določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oz. glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo. Ta merila za odmero komunalnega prispevka so podrobneje določena v Pravilniku o merilih. Občina lahko v skladu s tretjim odstavkom 82. člena ZPNačrt predpiše podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka, ki jih mora sprejeti v obliki občinskega odloka; ali kot del odloka o programu opremljenosti stavbnih zemljišč ali kot samostojen odlok o podrobnejših merilih.

3.3 Prispevki in soglasja

Prispevki in soglasja na obravnavanem območju za obravnavane eno- ali dvostanovanjske hiše ne predstavljajo stroškov. Soglasja so brezplačna, plačati je potrebno priključek, ki je zajet pri stroških GOI.

3.4 Projektna dokumentacija

Projektna dokumentacija se izdelava na podlagi Pravilnika o projektni in tehnični dokumentaciji.

Ta pravilnik določa podrobnejšo vsebino projektne dokumentacije za zahtevne in manj zahtevne objekte, način njene izdelave in vrste načrtov, ki jo sestavljajo in se uporabljajo za posamezne vrste stavb in gradbenih inženirskih objektov, glede na namen njene uporabe, obliko in vsebino povzetka revizijskega poročila ter vsebino povzetka podatkov o nameravani gradnji.

Glede na namen uporabe se projektna dokumentacija razvršča na naslednje projekte:

- idejno zasnovo (IDZ), katere namen je pridobitev projektnih pogojev oziroma soglasij za priključitev pristojnih soglasodajalcev,
- idejni projekt (IDP), katerega namen je izbor najustreznejše variante nameravanega objekta oziroma načina izvedbe del, ki se izdelava le, če je tako določeno s posebnimi predpisi ali če to izrecno pisno zahteva investitor,

- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), katerega namen je pridobitev gradbenega dovoljenja,
- projekt za izvedbo (PZI), katerega namen je izvedba gradnje,
- projekt izvedenih del (PID), katerega namen je pridobitev uporabnega dovoljenja.

3.5 Gradbena, obrtniška in instalacijska dela

Pri gradbenih in obrtniških delih je izračun narejen na podlagi običajne opreme ter normalne porabe časa. V gradbena in obrtniška dela so zajeti stroški zemeljskih, betonskih in armiranobetonskih, zidarskih, tesarskih, krovskih, kanalizacijskih, kleparskih, mizarskih, kamnoseških, keramičarskih, slikopleskarskih ter tlakarskih del. Pri instalacijskih so zajeti stroški strojnih instalacijah in elektroinstalacij.

Vse stanovanjske hiše so postavljene na pasovne oz. točkovne temelje. Nikjer ni bilo potrebno izdelati temeljne plošče ali pilotov. Stene so zidane iz opečnega modularnega bloka. Strešna konstrukcija je iz smrekovega lesa II. kategorije.

Pri zemeljskih delih sem upošteval odziv humusa, izkop in planiranje gradbene jame, nakladanje in odvoz preostalega materiala na začasno oz. stalno deponijo.

Pri betonskih in armiranobetonskih delih sem zajel izdelavo in montažo armature ter vgrajevanje betona MB10 in MB30 v betonske oz. armiranobetonske konstrukcije.

Pri zidarskih delih sem upošteval izdelavo hidroizolacije, zidanje zidov iz opečnega modularnega bloka (debeline 12–30 cm), izdelavo izravnave zunanjih zidov, dobavo in vgradnjo dimnika ter vzdavo sider za ostrešje.

Poleg izdelave opažev za temelje, plošče ali vezi sodijo med tesarska dela še izdelava, dobava in montaža strešne smrekove konstrukcije, deskanje, letvanje in kontraletvanje le-te in vgradnja termoizolacije v strešno konstrukcijo ter postavitev delovnih odrov.

Pokrivanje strehe z izbranim strešnikom, pokrivanje slemena ter vgradnja prezračevalnih kosov je stvar krovskih del.

Med kanalizacijska dela spadajo izkop in planiranje jarkov, polaganje cevi, kompletna izdelava revizijskega jaška, peskolova, lovilca maščob. Na koncu še zasipavanje jarkov in odvoz preostalega materiala na deponijo.

Za izdelavo žlebov in točkovnih snegolovov poskrbijo kleparji.

Okna, vrata in balkonska vrata naredijo mizarji.

Za izdelavo, dobavo in montažo marmornih plošč in polic poskrbijo kamnoseki.

Dobava in oblaganje sten s keramičnimi ploščicami in polaganje talnih keramičnih ploščic se šteje med keramičarska dela.

Za pripravo stenskih oblog za kitanje, kitanje in pleskanje sten poskrbijo slikopleskarji.

Dobava in polaganje klasičnega parketa ter predpriprava podlage in izravnava tal z izravnalno maso je stvar tlakarskih del.

Pri obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hišah je šlo za »gradnjo za lastno uporabo«, kjer ni nujno, da je izvajalec del gradbeno podjetje. Pogosto se namreč zgodi, bodisi zaradi finančnih razlogov bodisi zaradi preteklih tradicij ali katerihkoli drugih razlogov, da se za pomoč pri gradnji angažira prijatelje in sorodnike, ki so večji gradbenih del in jih opravijo brez plačila. V takšnem primeru je lahko gradnja hiše veliko cenejša.

3.6 Financiranje in gradnja

Financiranje in garancije gradnje ter stroški kredita so stvar dogovora med investitorjem in banko. Zaradi enakovrednejšega obravnavanja enostanovanjskih hiš pri analizi stroškov je ta strošek izvzet iz analize.

Tako strukturirane stroške sem v nadaljevanju prikazal na obravnavanih primerih.

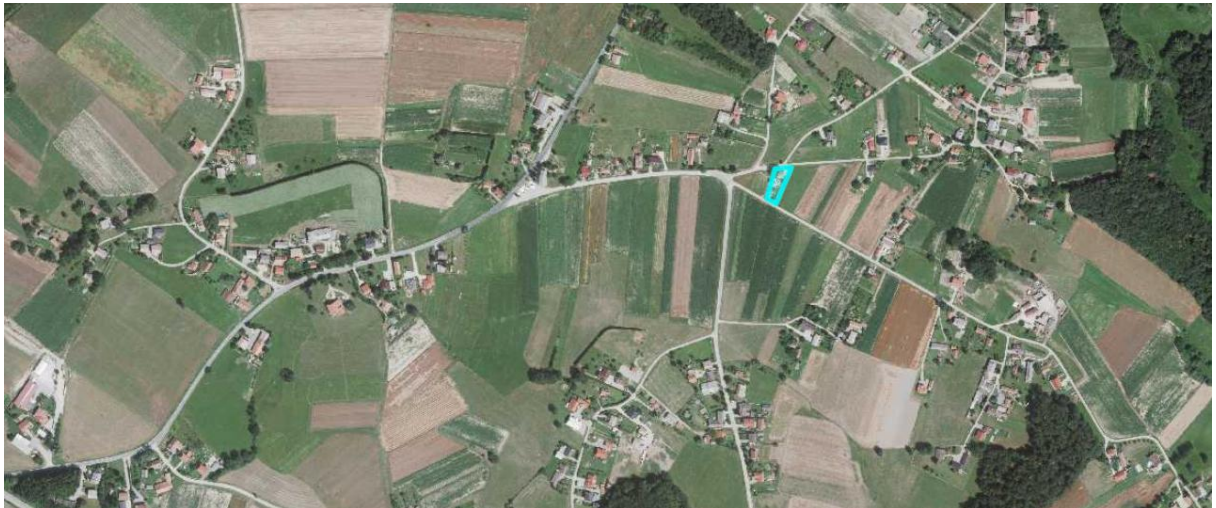
4 PREDSTAVITEV NOVOGRADENJ IN ANALIZA NJIHOVIH LASTNIH CEN

V tem poglavju sem se posvetil opisu novozgrajenih eno- ali dvostanovanjskih hiš v letu 2011, ki jih obravnavam v svoji diplomski naloge. Podatke sem črpal iz PID.

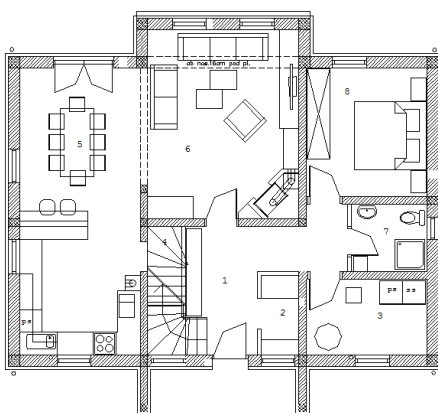
4.1 Objekt 1

Lokacija in orientacija

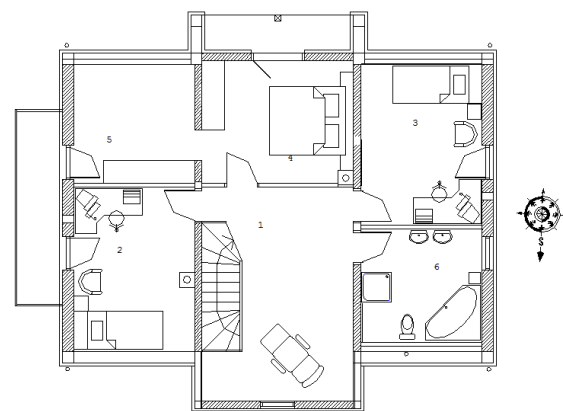
Objekt 1 je v naselju Sela pri Dobovi, ki je od Brežic v smeri SV oddaljeno 3,5 km. Parcela je na mirni lokaciji sredi vasi. Dovoz je omogočen s ceste, ki je na severni strani parcele. Objekt je nepodkleten in ima dimenzije 11,40 m x 9,50 m. Vhod je s severne strani.



Slika 3: Prikaz lege parcele v naselju Sela pri Dobovi (PISO, 2013b)



Slika 4: Pritličje objekta 1



Slika 5: Pritličje objekta 1

Funkcionalna zasnova in površine

Objekt je zasnovan kot dvoetažni.

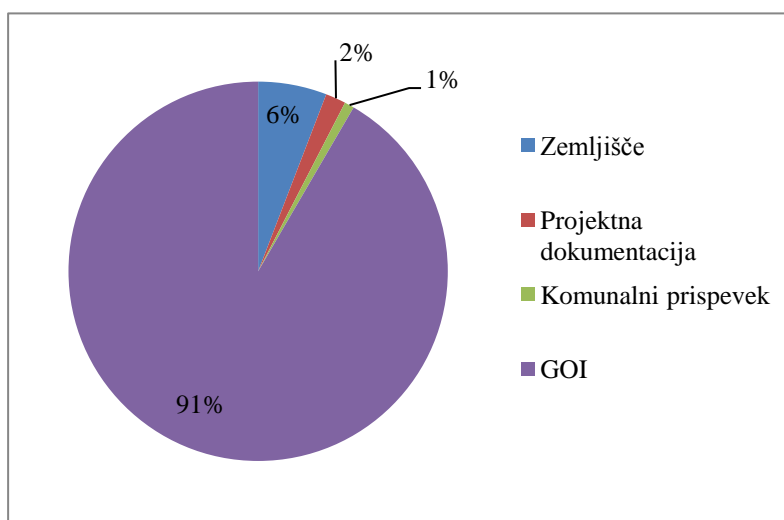
V pritličju, ki meri 60,85 m², so garaža, vetrolov, hodnik s stopnicami, večnamenski prostor, letna kuhinja, predprostor in WC s tušem.

Na podstrešju so stopnišče z galerijo, dve otroški sobi, spalnica, garderoba in kopalnica. Površina podstrešja meri 79,50 m².

Strošek gradnje enostanovanjske hiše:

- a) Stroški zemljišča znašajo 10.191,00 €.
- b) Projektna dokumentacija znaša 3.000,00 €.
- c) Komunalni prispevek znaša 1.430,90 €.
- d) GOI znaša 159.157,84 €:
 - gradbena dela 84.266,60 €,
 - obrtniška dela 46.582,27 €,
 - instalacijska dela 28.308,97 €.

Strošek gradnje enostanovanjske hiše znaša **173.779,74 €**.



Slika 6: Struktura stroškov gradnje objekta 1

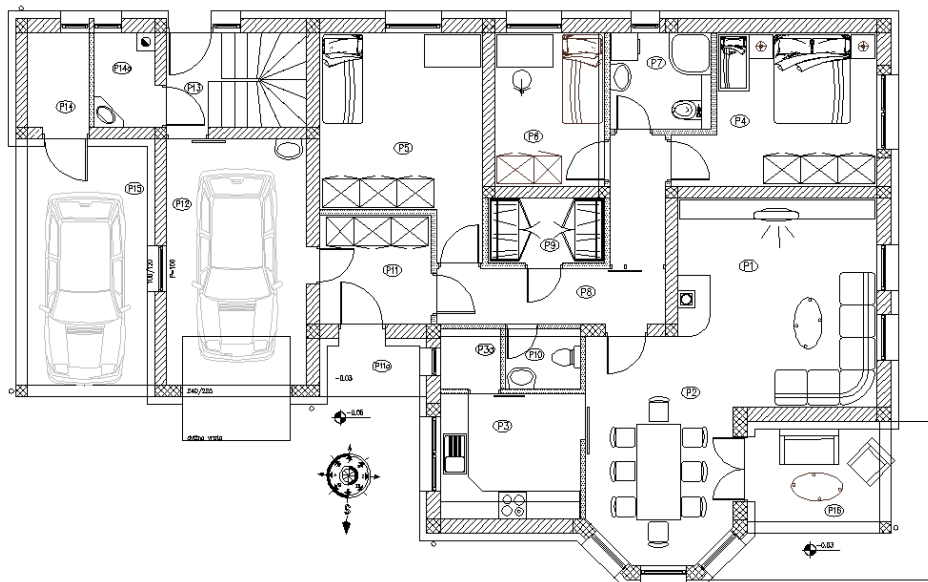
4.2 Objekt 2

Lokacija in orientacija

Objekt 2 je v Pristavi pri Leskovcu, ki leži na sredi Krškega polja. Parcela je na mirni lokaciji sredi vasi. Dovoz je omogočen s ceste, ki je na zahodni strani parcele. Objekt je pritličen in nepodkleten ter ima dimenzije 19,85 m x 12,05 m. Vhod je z zahodne strani.



Slika 7: Prikaz lege parcele v naselju Pristava pri Leskovcu (PISO, 2013a)



Slika 8: Pritličje objekta 2

Funkcionalna zasnova in površine

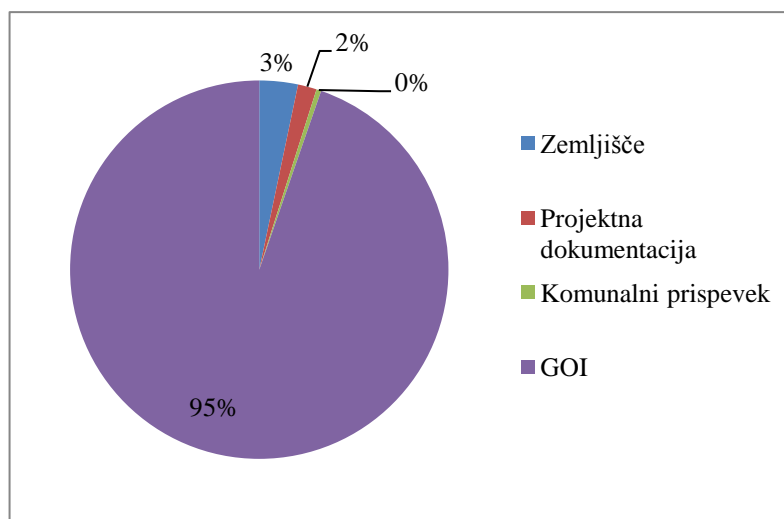
Objekt je zasnovan kot pritličen.

V pritličju, ki meri 152,72 m², so dnevna soba, jedilnica, kuhinja, shramba, spalnica, dve otroški sobi, kopalnica, hodnik, garderoba, WC za goste, vetrolov, garaža, stopnišče, prostor za cisterno, kurilnica in pokrito parkirišče. Iz jedilnice je še izhod na teraso, ki meri 6,13 m².

Strošek gradnje enostanovanjske hiše

- a) Stroški zemljišča znašajo 6.168,00 €.
- b) Projektna dokumentacija znaša 3.000,00 €.
- c) Komunalni prispevek znaša 771,02 €.
- d) GOI znaša 177.372,60 €:
 - gradbena dela 111.548,40 €,
 - obrtniška dela 44.413,52 €,
 - instalacijska dela 21.410,68 €.

Strošek gradnje enostanovanjske hiše znaša **187.311,62 €**.

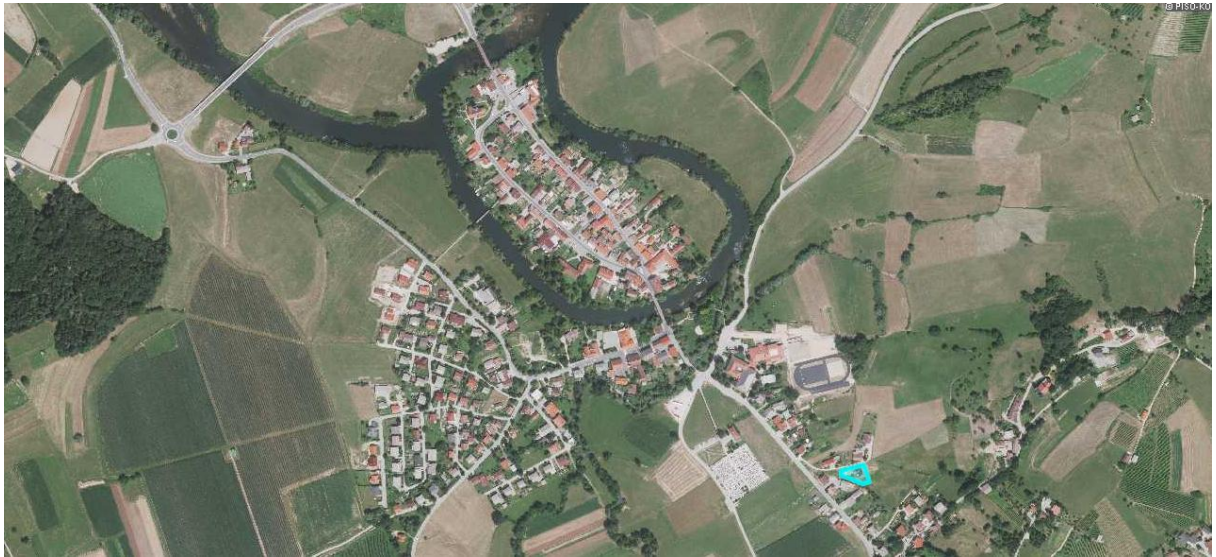


Slika 9: Struktura stroškov gradnje objekta 2

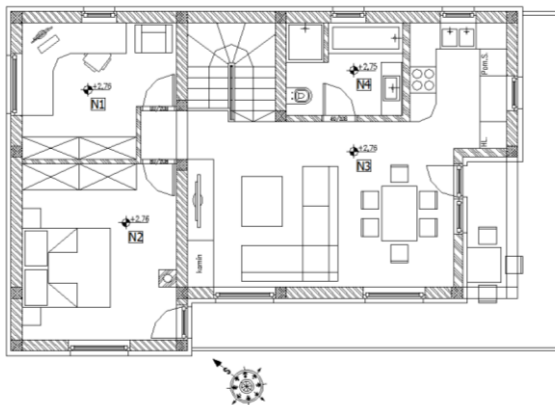
4.3 Objekt 3

Lokacija in orientacija

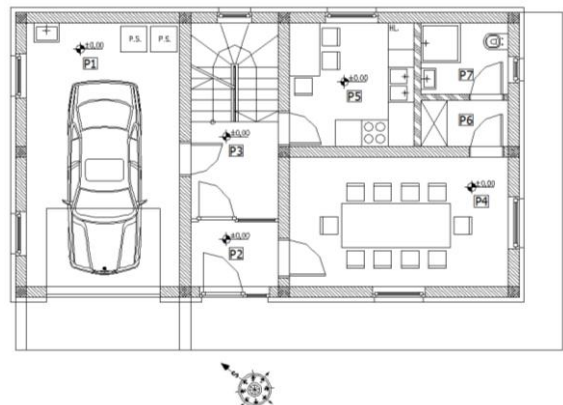
Objekt 3 je v naselju Kostanjevica na Krki. Parcela je na mirni lokaciji sredi vasi, v kateri je približno 50 hiš. Dovoz je omogočen s ceste, ki je na severni strani parcele. Objekt je nepodkleten in ima dimenzije 11,70 m x 6,70 m. Vhod je z jugozahodne strani.



Slika 10: Prikaz lege parcele v naselju Kostanjevica na Krki (PISO, 2013d)



Slika 11: Prilličje objekta 3



Slika 12: Podstrežje objekta 3

Funkcionalna zasnova in površine

Objekt je zasnovan kot dvoetažni.

V pritličju, ki meri 81,45 m², je vetrolov, garderoba, energetika, shramba, kuhinja in jedilnica, dnevna soba, WC in soba.

V nadstropju je kabinet, spalnica, bivalni prostor s kuhinjo in kopalnica. Površina podstrešja meri 59,07 m².

Strošek gradnje enostanovanjske hiše

a) Stroški zemljišča znašajo 11.295,00 €.

b) Projektna dokumentacija znaša 3.000,00 €.

c) Komunalni prispevek znaša 1.817,88 €.

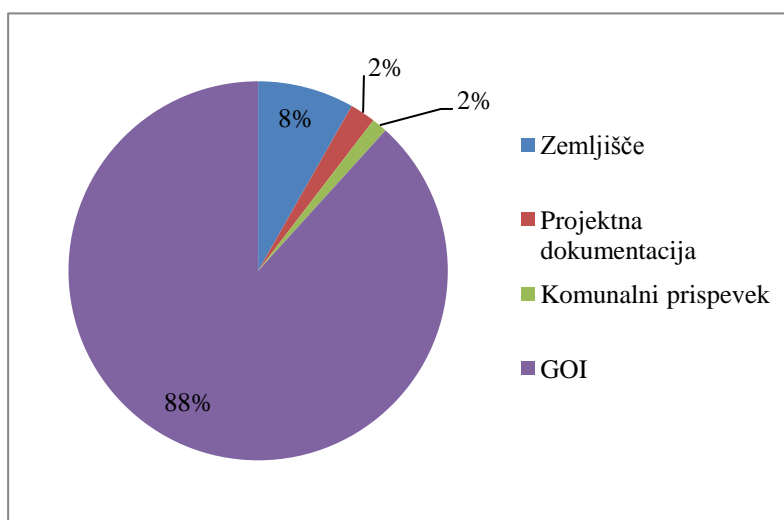
d) GOI znaša 121.287,06 €:

- gradbena dela 71.287,44 €,

- obrtniška dela 33.443,81 €,

- instalacijska dela 16.555,81 €.

Strošek gradnje enostanovanjske hiše znaša **137.399,94 €**.



Slika 13: Struktura stroškov gradnje objekta 3

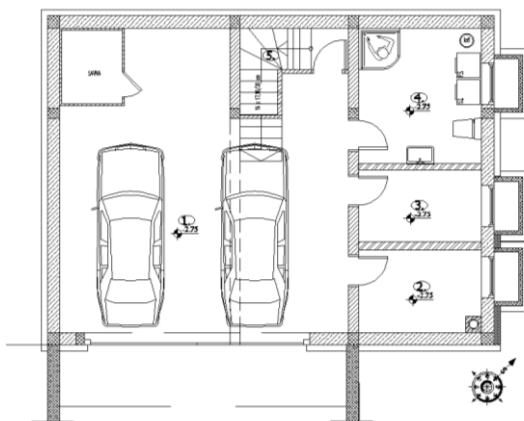
4.4 Objekt 4

Lokacija in orientacija

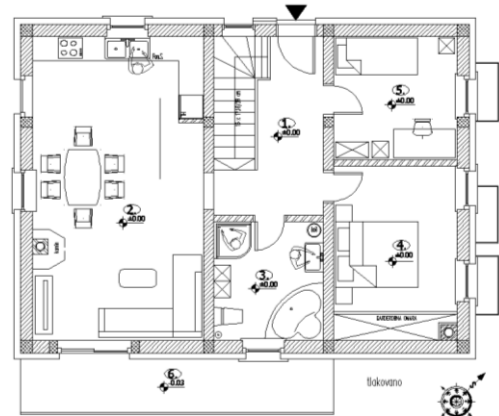
Objekt 4 je v naselju Tržišče. Je podkleten in ima dimenzije 11,19 m x 8,30 m. Sleme poteka v smeri JZ-SV. Vhod je s severozahodne strani.



Slika 14: Prikaz lege parcele v naselju Tržišče (PISO, 2013c)



Slika 15: Pritličje objekta 4



Slika 16: Podstrešje objekta 4

Funkcionalna zasnova in površine

Objekt je zasnovan kot dvoetažni.

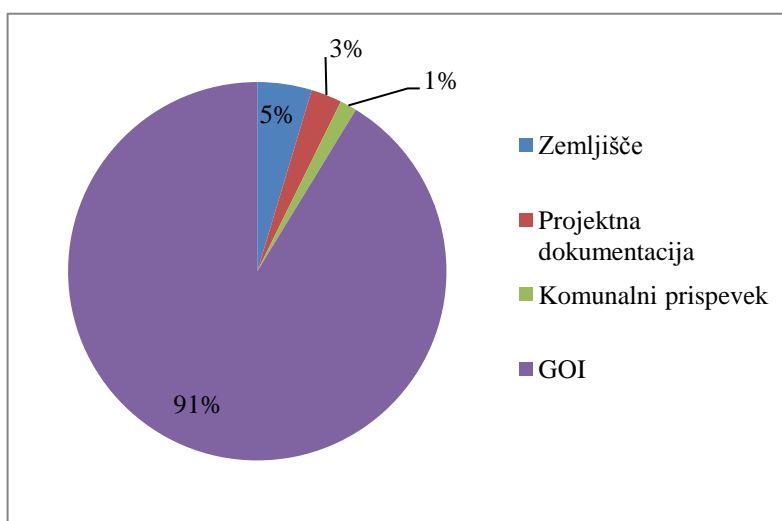
V kleti, ki meri 72,30 m², so garaža, kurilnica, klet, utiliti in stopnišče. Pri gradnji kletnih prostorov je potrebno upoštevati tudi gradnjo svetlobnih jaškov, ki so predvideni za utiliti, kurilnico in kletni prostor. V kleti je predvidena tudi savna.

V pritličju so hodnik, kuhinja z jedilnico in dnevno sobo, kopalnica, spalnica, otroška soba in balkon. Površina na podstrešju meri 68,10 m².

Strošek gradnje enostanovanjske hiše

- a) Stroški zemljišča znašajo 6.831 €.
- b) Projektna dokumentacija znaša 3.880,00 €.
- c) Komunalni prispevek znaša 2.122,11 €.
- d) GOI znaša 134.190,62 €:
 - gradbena dela 81.772,81 €,
 - obrtniška dela 32.359,91 €,
 - instalacijska dela 20.057,90 €.

Strošek gradnje enostanovanjske hiše znaša **147.023,73 €**.



Slika 17: Struktura stroškov gradnje objekta 4

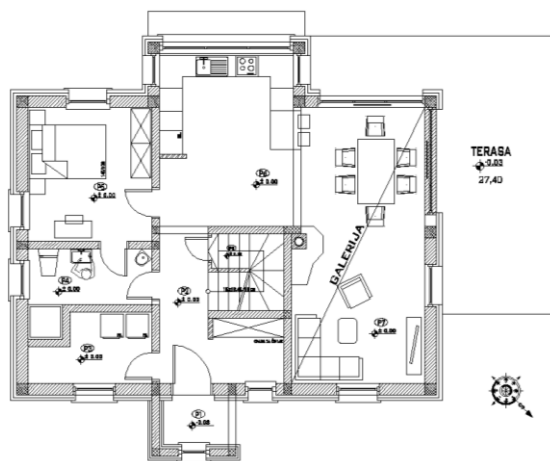
4.5 Objekt 5

Lokacija in orientacija

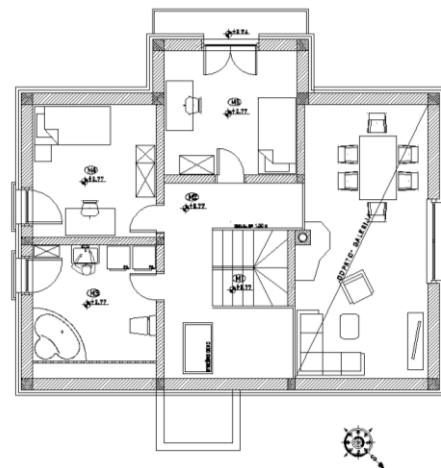
Objekt 5 je v naselju Spodnje Vodale. Je nepodkleten in ima dimenzije 11,30 m x 11,05 m. Sleme poteka v smeri JV-SZ. Vhod je s severovzhodne strani.



Slika 18: Prikaz lege parcele v naselju Spodnje Vodale (PISO, 2013c)



Slika 19: Pritličje objekta 5



Slika 20: Podstrešje objekta 5

Funkcionalna zasnova in površine

Objekt je zasnovan kot dvoetažni.

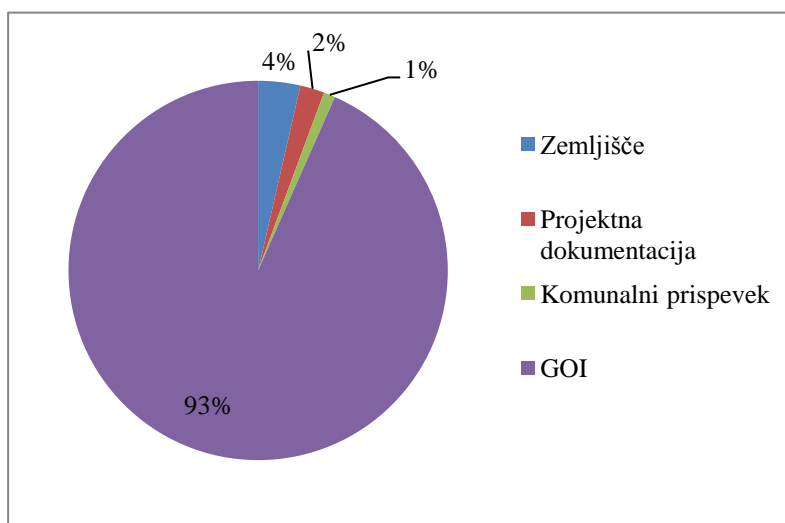
V pritličju, ki meri 75,40 m², so vetrolov, hodnik, utiliti, sanitarije, spalnica, kuhinja z jedilnico, dnevna soba in prostor za čistila. Iz jedilnice je tudi izhod na teraso, ki meri 27,40 m².

V mansardi so stopnišče, hodnik, kopalnica, dve otroški sobi in balkon. Površina na podstrešju meri 49,05 m².

Strošek gradnje enostanovanjske hiše

- a) Stroški zemljišča znašajo 5.199,00 €.
- b) Projektna dokumentacija znaša 3.000,00 €.
- c) Komunalni prispevek znaša 1.430,90 €.
- d) GOI znaša 136.065,97 €:
 - gradbena dela 80.854,98 €,
 - obrtniška dela 40.570,97 €,
 - instalacijska dela 14.640,02 €.

Strošek gradnje enostanovanjske hiše znaša **145.695,87 €**.



Slika 21: Struktura stroškov gradnje objekta 5

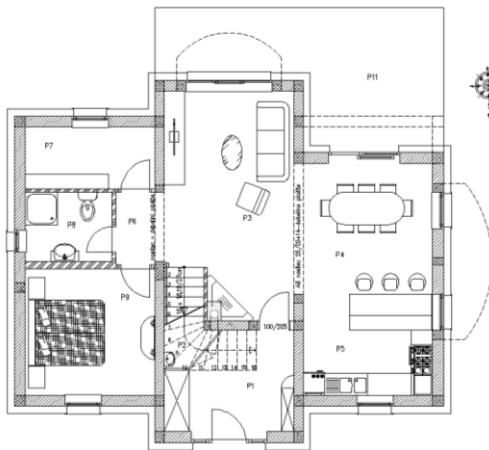
4.6 Objekt 6

Lokacija in orientacija

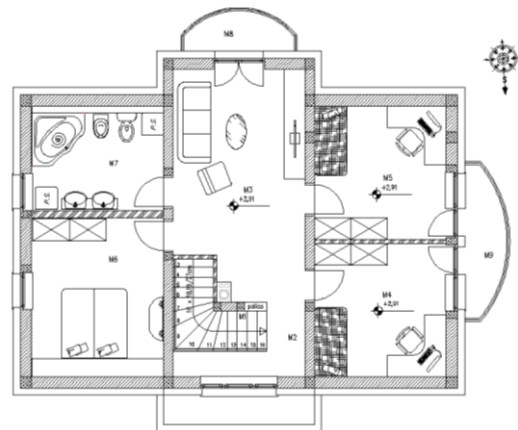
Objekt 6 je v naselju Rožno. Je nepodkleten in ima dimenzije 12,30 m x 10,40 m. Sleme poteka v smeri V-Z. Vhod je s severne strani.



Slika 22: Prikaz lege parcele v naselju Rožno (PISO, 2013c)



Slika 23: Pritličje objekta 6



Slika 24: Podstrešje objekta 6

Funkcionalna zasnova in površine

Objekt je zasnovan kot dvoetažni.

V pritličju, ki meri 80,95 m², so vhod, dnevni prostor, jedilni kot, kuhinja, hodnik, tehnični prostor, kopalnica in soba. Iz jedilnice je tudi izhod na teraso, ki meri 22,65 m².

V mansardi so stopnišče, hodnik, skupni prostor, dve sobi, spalnica in kopalnica. Površina na podstrešju meri 83,52 m².

Strošek gradnje enostanovanjske hiše

a) Stroški zemljišča znašajo 15.675,00 €.

b) Projektna dokumentacija znaša 4.800,00 €.

c) Komunalni prispevek znaša 624,41 €.

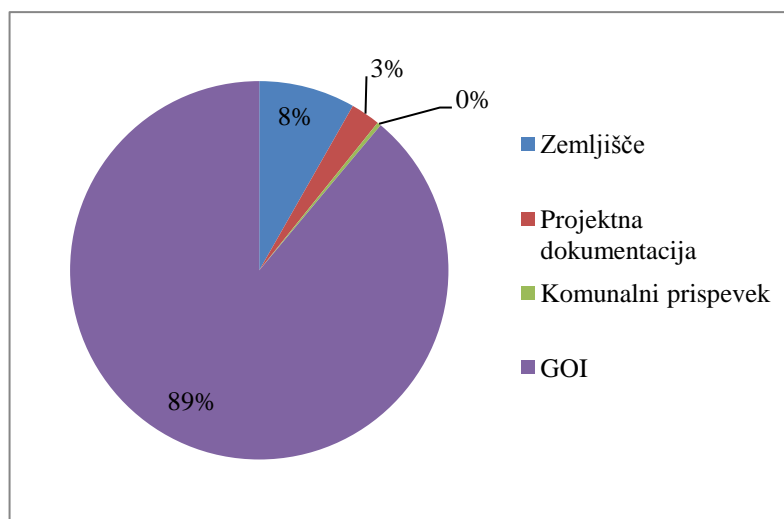
d) GOI znaša 169.172,20 €:

- gradbena dela 88.342,92 €,

- obrtniška dela 44.353,98 €,

- instalacijska dela 36.475,30 €.

Strošek gradnje enostanovanjske hiše znaša **190.271,61 €**.



Slika 25: Struktura stroškov gradnje objekta 6

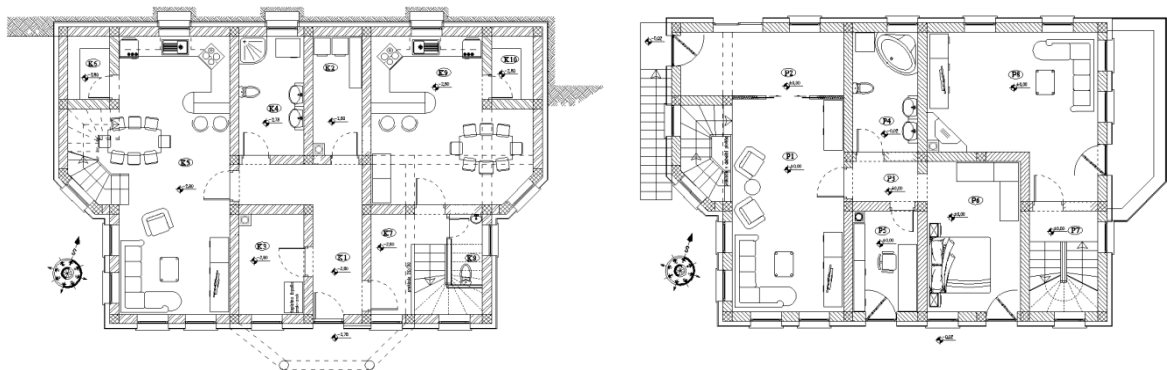
4.7 Objekt 7

Lokacija in orientacija

Objekt je v naselju Sromlje. Je delno podkleten in ima dimenzije 16,00 m x 9,90 m. Sleme poteka v smeri V-Z. Vhod je z južne strani.

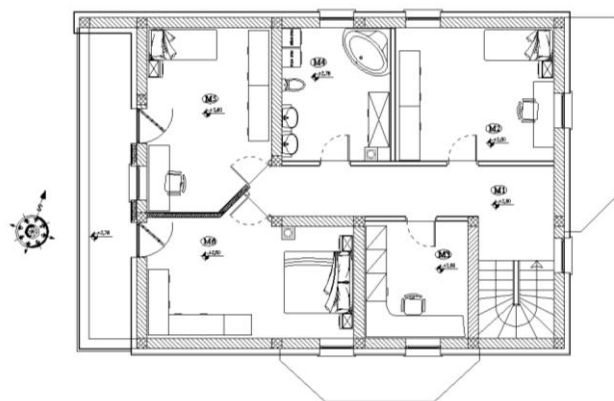


Slika 26: Prikaz lege parcele v naselju Sromlje (PISO, 2013b)



Slika 27: Klet objekta 7

Slika 28: Pritličje objekta 7



Slika 29: Mansarda objekta 7

Funkcionalna zasnova in površine

Objekt je zasnovan kot dvoetažni.

V kleti, ki meri 117,16 m², so predprostor, hodnik, utiliti, kotlovnica, sanitarije, kuhinja z jedilnico in dnevno sobo, shramba, hodnik s stopniščem, sanitarije, kuhinja z jedilnico in shramba.

V pritličju, ki meri 89,58 m², so dnevna soba, zimski vrt, hodnik, sanitarije, kabinet, spalnica, hodnik in dnevna soba.

V mansardi je hodnik, spalnica, kabinet, kopalnica in dve sobi. Površina mansarde je 94,50 m².

Strošek gradnje dvostanovanjske hiše

a) Stroški zemljišča znašajo 18.005,00 €.

b) Projektna dokumentacija znaša 4.800,00 €.

c) Komunalni prispevek znaša 1.991,47 €.

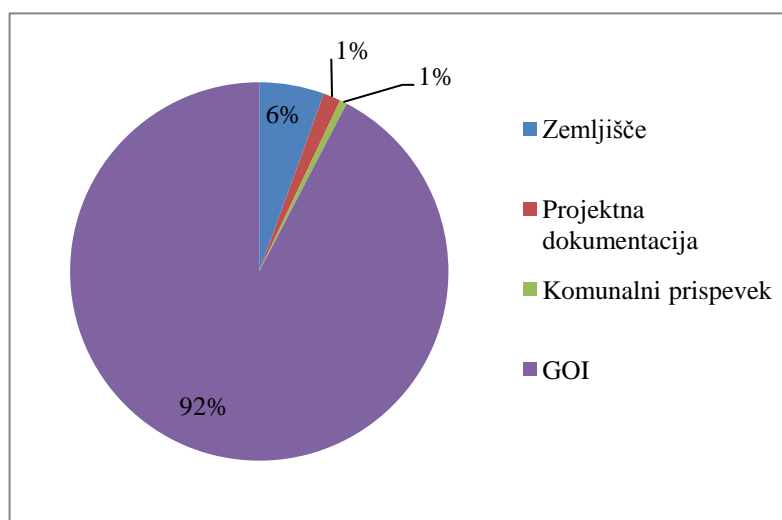
d) GOI znaša 299.545,52 €:

- gradbena dela 172.136,34 €,

- obrtniška dela 74.952,47 €,

- instalacijska dela 52.456,71 €.

Strošek gradnje enostanovanjske hiše znaša **324.341,99 €**.



Slika 30: Struktura stroškov gradnje objekta 7

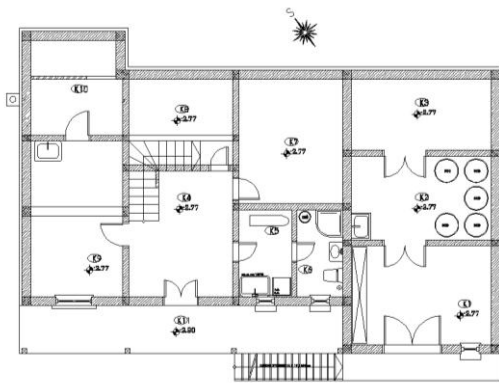
4.8 Objekt 8

Lokacija in orientacija

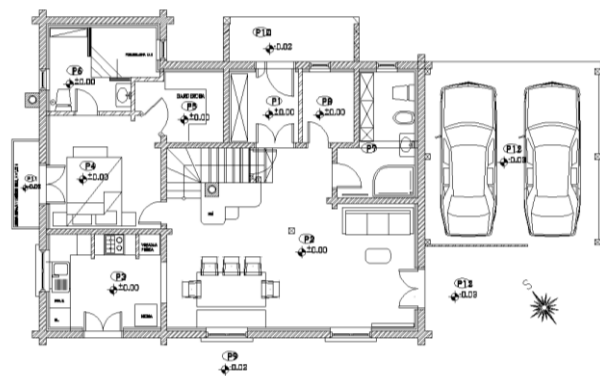
Objekt 8 je v naselju Veliko Mraševo. Je podkleten in ima dimenzije 16,30 m x 10,85 m. Sleme poteka v smeri JZ-SV. Vhod je z vzhodne strani.



Slika 31: Prikaz lege parcele v naselju Veliko Mraševo (PISO, 2013a)



Slika 32: Klet objekta 8



Slika 33: Pritličje objekta 8

Funkcionalna zasnova in površine

Objekt je zasnovan kot dvoetažni.

V kleti, ki meri 117,90 m², so prostor za vrtno orodje, prostor za kadi, klet, predprostor s stopnicami, pralnica oz. spalnica, sanitarije, soba za vadbo, shramba, kurilnica. V pritličju je tudi nadkrita veranda, ki meri 15,80 m².

V pritličju so vetrolov, dnevna soba z jedilnico, kuhinja, spalnica, nočna garderoba, nočna kopalnica, dnevna kopalnica, dnevna garderoba. Pritličje ima tudi gank, vhodni podest, balkon, nadstrešek za osebni avto in teraso v skupni izmeri 60,80 m².

Strošek gradnje enostanovanjske hiše

a) Stroški zemljišča znašajo 16.541,00 €.

b) Projektna dokumentacija znaša 3.500,00 €.

c) Komunalni prispevek znaša 924,22 €.

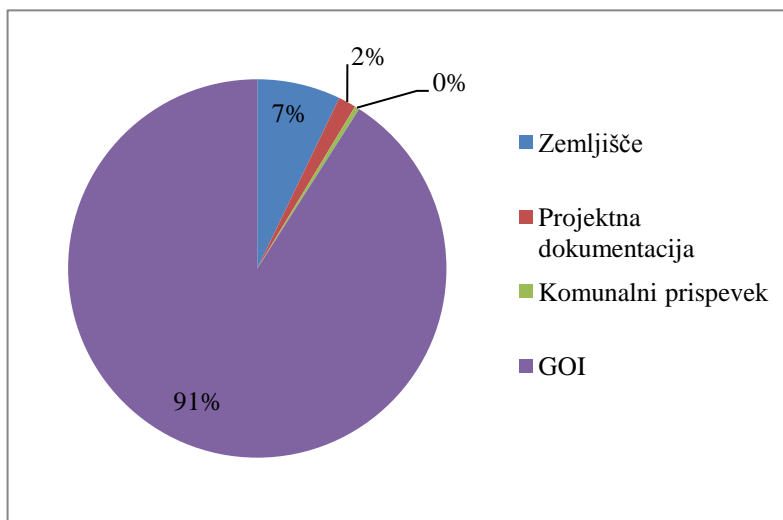
d) GOI znaša 210.687,23 €:

- gradbena dela 114.533,15 €,

- obrtniška dela 57.009,06 €,

- instalacijska dela 39.145,02 €.

Strošek gradnje enostanovanjske hiše znaša **231.652,45 €**.



Slika 34: Struktura stroškov gradnje objekta 8

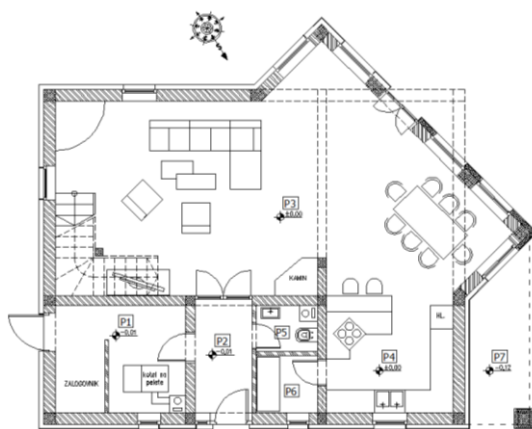
4.9 Objekt 9

Lokacija in orientacija

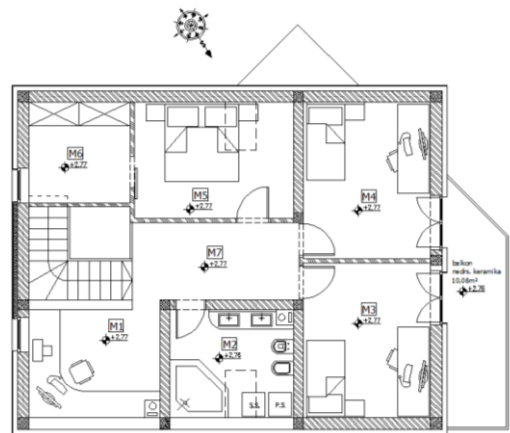
Objekt 9 je v naselju Orehovo. Je nepodkleten in ima dimenzije 11,15 m x 10,75 m. Sleme poteka v smeri JV-SZ. Vhod je s severovzhodne strani.



Slika 35: Prikaz lege parcele v naselju Orehovo (PISO, 2013c)



Slika 36: Pritličje objekta 9



Slika 37: Mansarda objekta 9

Funkcionalna zasnova in površine

Objekt je zasnovan kot dvoetažni.

V pritličju, ki meri 90,55 m², so kotlovnica z zalogovnikom, predprostor, bivalni prostor, kuhinja, dnevni WC in shramba. Jedilnica ima izhod na teraso, ki meri 6,99 m².

V mansardi so kabinet, kopalnica, dve sobi, spalnica, garderoba in hodnik. Površina mansarde meri 72,36 m².

Strošek gradnje enostanovanjske hiše

a) Stroški zemljišča znašajo 13.160,00 €.

b) Projektna dokumentacija znaša 3.200,00 €.

c) Komunalni prispevek znaša 3.332,98 €.

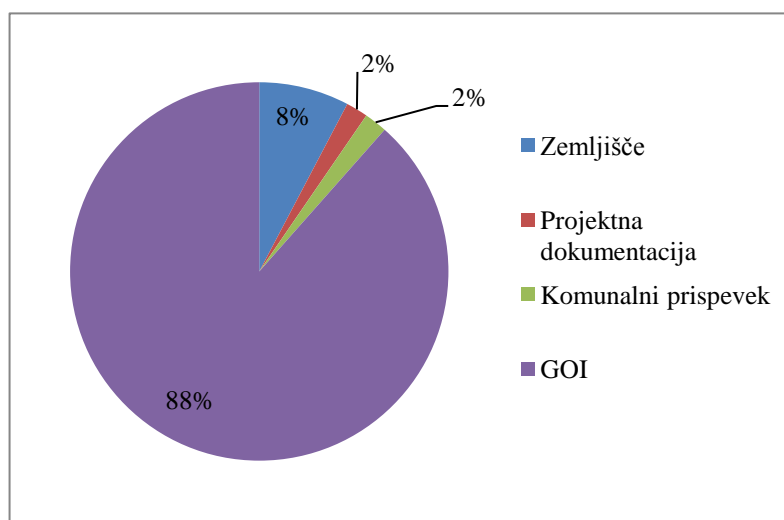
d) GOI znaša 151.114,01 €:

- gradbena dela 85.286,10 €,

- obrtniška dela 38.093,70 €,

- instalacijska dela 27.734,21 €.

Strošek gradnje enostanovanjske hiše znaša **170.806,99 €**.

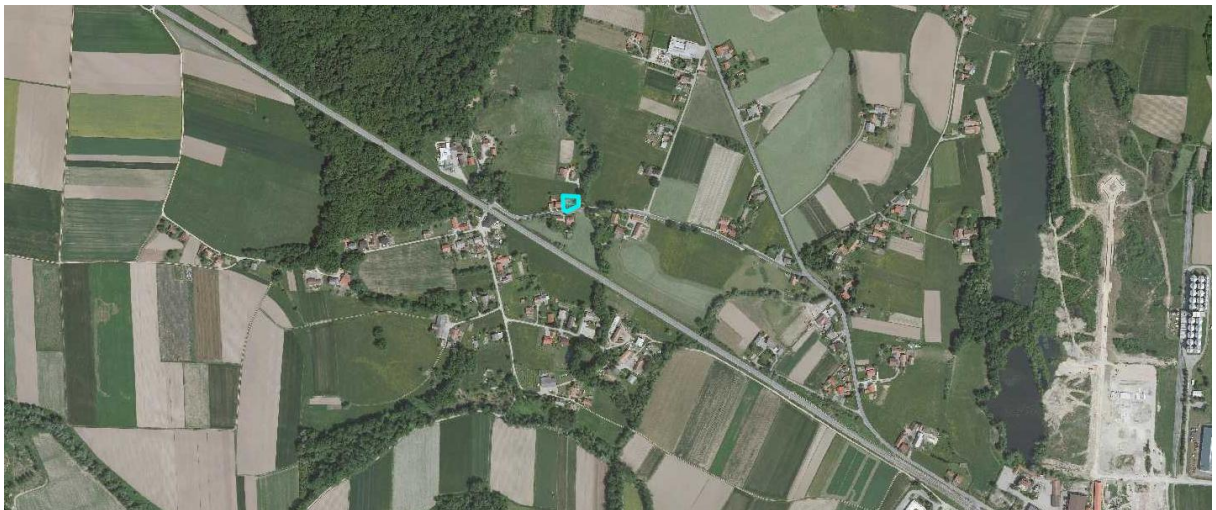


Slika 38: Struktura stroškov gradnje objekta 9

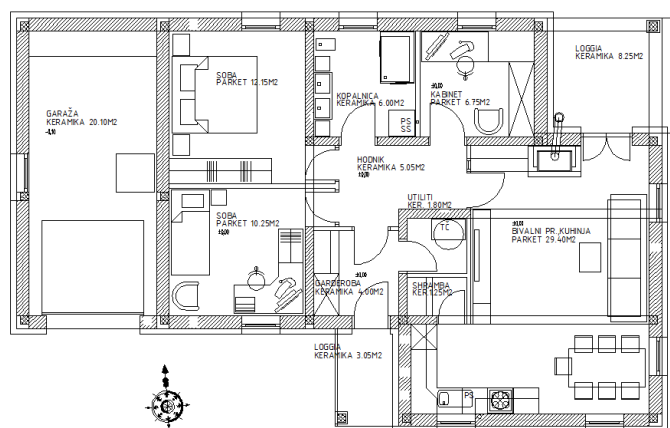
4.10 Objekt 10

Lokacija in orientacija

Objekt 10 je v naselju Gornji Lenart. Dovoz je omogočen s ceste, ki je na južni strani parcele. Objekt je pritličjen in ima dimenzije 15,50 m x 9,90 m. Vhod v objekt je s severne strani.



Slika 39: Prikaz lege parcele v naselju Gornji Lenart (PISO, 2013b)



Slika 40: Pritličje objekta 10

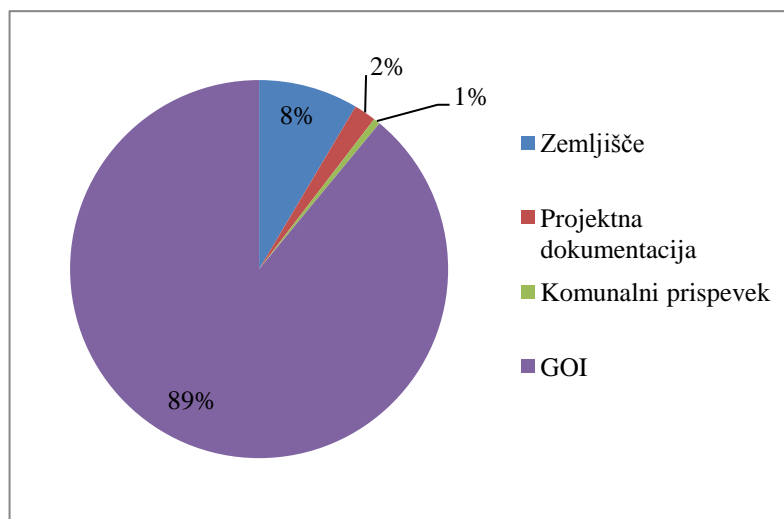
Funkcionalna zasnova in površine

Objekt ima pritličje in neizkoriščeno podstrešje. Pritličje ima garderobo, shrambo, utiliti, hodnik, dve sobi, kopalnico, kabinet, bivalni prostor s kuhinjo in jedilnico ter garažo in meri 96,75 m². Objekt ima dve loži, ki nista zajeti v površino pritličja. Loža na južni strani meri 3,05 m², na severni strani 8,25 m².

Strošek gradnje enostanovanjske hiše

- a) Stroški zemljišča znašajo 11.275,00 €.
- b) Komunalni prispevek znaša 2.500,00 €.
- c) Projektna dokumentacija znaša 749,05 €.
- c) GOI znaša 117.711,19 €:
 - gradbena dela 68.970,32 €,
 - obrtniška dela 29.334,36 €,
 - instalacijska dela 19.406,51 €.

Strošek gradnje enostanovanjske hiše znaša **132.235,24 €**.



Slika 41: Struktura stroškov gradnje objekta 10

4.11 Struktura stroškov gradnje obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hiš

V naslednji preglednici so prikazani stroški ocenjene vrednosti zemljišča, projektne dokumentacije, odmerjenega komunalnega prispevka in GOI stroškov.

Preglednica 2: Stroški obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hiš zgrajenih v letu 2011 v Spodnjeposavski statistični regiji

Št. objekta	Zemljišče			Strošek projektne dokumentacije		Komunalni prispevek		Stroški GOI		Lastna cena		Neto tlorisna površina [m ²]	Lastna cena na enoto [€/m ²]
	%	Strošek [€]	Površina [m ²]	%	[€]	%	[€]	%	[€]	%	[€]		
Objekt 1	5,86	10.191,00	693,00	1,73	3.000,00	0,82	1.430,90	91,59	159.157,84	100	173.779,74	160,95	1.079,71
Objekt 2	3,29	6.168,00	1.028,00	1,6	3.000,00	0,41	771,02	94,69	177.372,60	100	187.311,62	152,72	1.226,50
Objekt 3	8,22	11.295,00	489,00	2,18	3.000,00	1,32	1.817,88	88,27	121.287,06	100	137.399,94	119,92	1.145,76
Objekt 4	4,65	6.831,00	773,00	2,64	3.880,00	1,44	2.122,11	91,27	134.190,62	100	147.023,73	140,40	1.047,18
Objekt 5	3,57	5.199,00	415,00	2,06	3.000,00	1,38	2.012,41	92,99	135.484,46	100	145.695,87	124,45	1.170,72
Objekt 6	8,24	15.675,00	1.622,00	2,52	4.800,00	0,33	624,41	88,91	169.172,20	100	190.271,61	164,47	1.156,88
Objekt 7	5,55	18.005,00	1.148,00	1,48	4.800,00	0,61	1.991,47	92,35	299.545,52	100	324.341,99	301,24	1.076,69
Objekt 8	7,14	16.541,00	1.103,00	1,51	3.500,00	0,40	924,22	90,95	210.687,23	100	231.652,45	200,10	1.157,68
Objekt 9	7,70	13.160,00	1.080,00	1,87	3.200,00	1,95	3.332,98	88,47	151.114,01	100	170.806,99	155,92	1.095,48
Objekt 10	8,53	11.275,00	732,00	1,89	2.500,00	0,57	749,05	89,02	117.711,19	100	132.235,24	96,75	1.366,77
Povprečje	6,30	11.434,00	908,30	1,95	3.468,00	0,90	3.468,00	90,90	167.572,27	100	184.051,92	161,69	1.152,34

V zgornji preglednici so prikazani vsi obravnavani stroški eno- ali dvostanovanjskih hiš na obravnavanem območju.

Iz preglednice 2, ki predstavlja dejanske lastne cene obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hiš, je razvidno, da je povprečna lastna cena obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hiš 184.051,92 €, povprečna lastna cena na enoto izgradnje obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hiš je 1.182,32 €/m².

Preglednica 3: Povprečne vrednosti in deleži stroškov obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hiš zgrajenih v letu 2011 v Spodnjeposavski statistični regiji

	Strošek				
	Zemljišče	Projektna dokumentacija	Komunalni prispevek	GOI	Skupaj
Povprečje [€]	11.434,00	3.468,00	1.577,65	167.572,27	184.051,92
Delež [%]	6,28	1,95	0,92	90,85	100

Največji delež celotnih stroškov predstavlja GOI, v povprečju kar več kot 90 %, kar znaša 167.572,27 €. Najmanjši delež stroškov predstavljata komunalni prispevek oz. projektna dokumentacija. V povprečju so ti stroški manjši kot 1 % oz. 2 %.

4.12 Osnovne statistike

Preglednica 4: Osnovne statistike o obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hišah zgrajenih v letu 2011 v Spodnjeposavski statistični regiji

	Neto tlorisna površina	Cena	Cena na enoto površine
Število primerov	10	10	10
Povprečna vrednost	161,69 m ²	184.051,92 [€]	1.152,34 [€/m ²]
Mediana	154,32 m ²	172.293,37 [€]	1.151,32 [€/m ²]
Standardna deviacija	56,64 m ²	57.716,76 [€]	92,62 [€/m ²]
Najmanjša vrednost	96,75 m ²	132.235,24 [€]	1.047,18 [€/m ²]
Največja vrednost	301,24 m ²	324.341,99 [€]	1.366,77 [€/m ²]
Koeficient variacije	0,35	0,31	0,08

V preglednici 4 so prikazane osnovne statistike obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hiš na obravnavanem območju.

V analizi sem obravnaval 10 eno- ali dvostanovanjskih hiš. Povprečna površina znaša 161,69 m², povprečna cena eno- ali dvostanovanjske hiše je 184.051,00 € in povprečna cena eno- ali dvostanovanjske hiše na enoto znaša 1.152,34 €/m². Najmanjša površina znaša 96,75 m², največja 301,24 m².

5 ANALIZA PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH ENO- ALI DVOSTANOVANJSKIH HIŠ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Do sedaj sem obravnaval lastne cene obravnavanih novogradenj. Te so oblikovane na podlagi stroškov, potrebnih za izgradnjo obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hiš.

V nadaljevanju me zanimajo razmere na trgu nepremičnin oz. kolikšno je razmerje med lastnimi in prodajnimi cenami obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hiš. V ta namen sem pridobil podatke iz Trgoskopa.

V spodnji preglednici so prikazani podatki o eno- ali dvostanovanjskih hišah, ki so bile prodane v letih 2011 in 2012. Vse obravnavane eno- ali dvostanovanjske hiše imajo neto tlorisno površino večjo od 60 m², pripadajočega zemljišča je manj kot 5.000 m², zgrajene so bile po letu 1980.

5.1 Prodane eno- ali dvostanovanjske hiše v letu 2011 ali 2012 v Občini Krško

Preglednica 5: Obravnavane prodane eno- ali dvostanovanjske hiše v občini Krško v letu 2011 in 2012

Št.	Kraj	Datum prodaje	Cena [€]	Kraj	Velikost zemljišča [m ²]	Leto izgradnje	Neto tlorisna površina [m ²]	Cena na enoto [€/m ²]
1	Krško	11. 3. 2011	185.000,00	Krško	447,00	1.990,00	272,90	677,90
2		17. 6. 2011	62.600,00	Ravne pri Zdolah	2.524,00	1.999,00	268,80	232,89
3		26. 7. 2011	38.000,00	Podbočje	1.116,00	1.999,00	268,80	166,37
4		7. 9. 2011	60.300,00	Senovo	949,00	1.982,00	251,90	239,38
5		28. 10. 2011	100.000,00	Krško	773,00	1.983,00	252,20	396,51
6		9. 3. 2012	55.000,00	Stari Grad v Podbočju	801,00	1.980,00	129,50	424,71

5.2 Prodane eno- ali dvostanovanjske hiše v letu 2011 ali 2012 v Občini Brežice

Preglednica 6: Obravnavane prodane eno- ali dvostanovanjske hiše v občini Brežice v letu 2011 in 2012

Št.	Kraj	Datum prodaje	Cena [€]	Kraj	Velikost zemljišča [m ²]	Leto izgradnje	Neto tlorisna površina [m ²]	Cena na enoto [€/m ²]
7		2.2.2011	115.000,00	Cerklje ob Krki	674,00	1.980,00	194,30	591,87
8		22.3.2011	170.000,00	Brežice	845,00	1.990,00	69,00	2.463,77
9		16.3.2011	100.000,00	Bojsno	900,00	2.007,00	118,80	841,75
10		15.4.2011	95.000,00	Brežice	819,00	1.980,00	396,20	239,78
11		1.6.2011	75.000,00	Ponikve	68,00	2.010,00	117,00	641,03
12	Brežice	18.5.2011	21.248,00	Čatež ob Savi	135,00	1.992,00	63,00	337,27
13		17.6.2011	30.000,00	Sromlje	1.464,00	1.990,00	192,00	156,25
14		22.4.2011	148.000,00	Brežice	1.585,00	2.010,00	139,50	1.060,93
15		25.4.2012	70.000,00	Volčje	2.452,00	1.982,00	131,50	532,32
16		22.6.2012	100.000,00	Bizeljsko	2.997,00	1.996,00	208,10	480,54
17		25.7.2012	80.000,00	Brežice	559,00	1.983,00	132,00	606,06

5.3 Prodane eno- ali dvostanovanjske hiše v letu 2011 ali 2012 v Občini Sevnica

Preglednica 7: Obravnavane prodane eno- ali dvostanovanjske hiše v občini Sevnica v letu 2011 in 2012

Št.	Kraj	Datum prodaje	Cena [€]	Kraj	Velikost zemljišča [m ²]	Leto izgradnje	Neto tlorisna površina [m ²]	Cena na enoto [€/m ²]
18	Sevnica	3.8.2011	107.000,00	Ledina	1.660,00	1.989,00	1.72,90	618,85
19		5.1.2012	66.000,00	Drožanje	326,00	1.989,00	1.48,00	445,95
20		20.8.2012	122.000,00	Lukovec	1.196,00	2.000,00	1.89,00	645,50
21		11.10.2012	22.877,00	Sevnica	412,00	1.990,00	76,00	301,01

V preglednicah 5, 6 in 7 so prikazane značilnosti obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hiš na obravnavanem območju, ki so bile prodane v letu 2011 ali 2012.

Preglednica 8: Povprečne vrednosti obravnavanih prodanih eno- ali dvostanovanjskih hiš v Spodnjeposavski statistični regiji v letu 2011 in 2012

Vrsta stroška	Cena [€]	Velikost zemljišča [m²]	Leto izgradnje	Neto tlorisna površina [m²]	Cena na enoto površine [€/m²]
Povprečje	86.810,71	1.0810,00	1991	178,42	576,22

Iz preglednice 8 je razvidno, da je povprečna cena obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hiš 86.810,00 €, povprečna neto tlorisna površina je 178,42 m², za m² je v povprečju potrebno odšteti 576,22 €.

5.4 Osnovne statistike

Preglednica 9: Osnovne statistike o obravnavanih prodanih eno- ali dvostanovanjskih hišah v Spodnjeposavski statistični regiji v letu 2011 in 2012

	Neto tlorisna površina	Cena	Cena na enoto
Število primerov	21	21	21
Povprečna vrednost	178,42 m ²	86.810,71 €	576,22 €/m ²
Mediana	173,90 m ²	80.000,00 €	481,54 €/m ²
Standardna deviacija	81,12 m ²	45.018,65 €	489,67 €/m ²
Najmanjša vrednost	63,00 m ²	21.248,00 €	156,25 €/m ²
Največja vrednost	396,20 m ²	185.000,00 €	2.462,77 €/m ²
Koeficient variacije	0,45	0,52	0,85

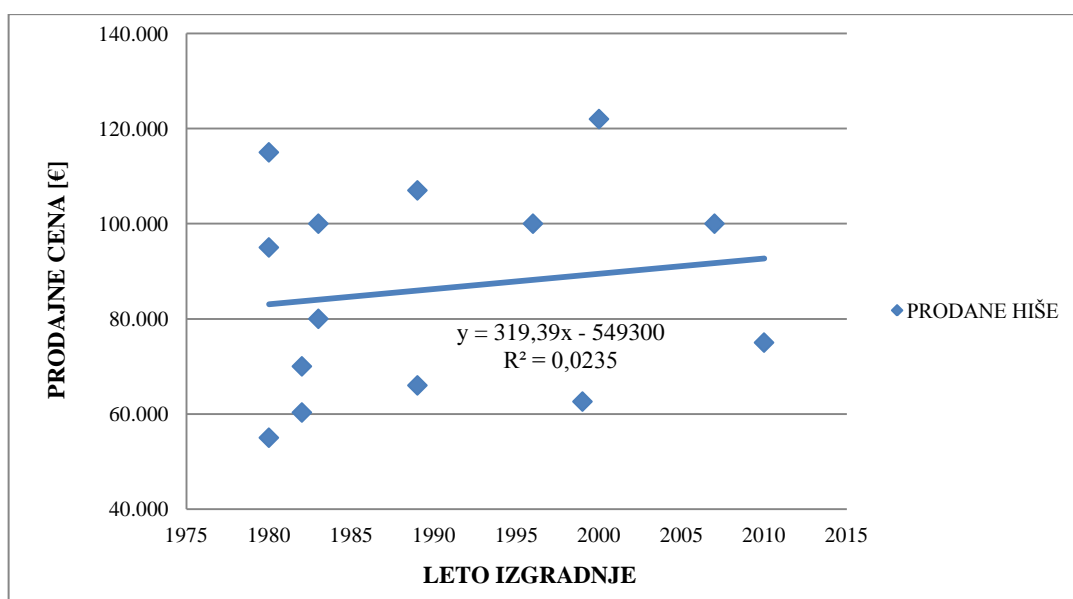
V preglednici 9 so prikazane osnovne statistike obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hiš na obravnavanem območju.

Obravnaval sem 21 eno- ali dvostanovanjskih hiš. Povprečna neto tlorisna površina znaša 178,62 m², povprečna cena eno- ali dvostanovanjskih hiš je 86.810,71 €, kar pomeni, da je povprečna cena eno- ali dvostanovanjske hiše na enoto 576,22 €/m². Najmanjša površina znaša 63,00 m², največja 396,20 m². Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,45.

5.5 Prilagoditev obravnavanih prodajnih cen na leto 2011

Prilagoditev cen obravnavanih prodanih objektov je nujna za nadaljnjo analizo in primerjavo. Najprej sem izračunal faktor prilagoditve cen, ki je enak naklonu funkcije v spodnjem grafu.

Da bi bili rezultati zanesljivejši, sem določil interval s pomočjo katerega sem iz analize izločil osamele eno- ali dvostanovanjske hiše. Izračunal sem aritmetično sredino (μ) in standardni odklon (σ) prodajnih cen ter na podlagi teh dveh podatkov določil spodnjo [$\mu - \sigma$] in zgornjo [$\mu + \sigma$] mejo intervala. Na ta način sem iz analize izločil 7 osamelih eno- ali dvostanovanjskih hiš. Vsi objekti, ki so znotraj tega intervala, predstavljajo podatke, na podlagi katerih sem izračunal faktor prilagoditve cen.



Graf 1: Prodajne cene glede na leto izgradnje

Model nakazuje, da cena z vsakim letom raste. Kljub izločitvi osamelih eno- ali dvostanovanjskih hiš je determinacijski koeficient ostal nizek in znaša 0,02, kar je posledica velike razpršenosti. Izračunan prvi regresijski koeficient je kljub nizkemu determinacijskemu koeficientu smiseln, zato ga bom v nadaljevanju uporabil.

Prvi regresijski koeficient, ki ga moram upoštevati v nadaljnjih izračunih, je enak naklonu funkcije in znaša 319,39.

Rezultat regresijske analize je:

$$y = 319,39 x - 549.300, \text{ kjer je}$$

y ... cena eno- ali dvostanovanjske hiše [€],

x ... leto izgradnje.

To pomeni, da cena eno- ali dvostanovanjske hiše z vsakim letom naraste za 319,39 €.

Determinacijski koeficient je zelo nizek ($R^2 = 0,02$), kar sicer pomeni, da smo s to zvezo pojasnili samo 2 % variabilnosti. To je potrebno upoštevati pri interpretaciji rezultatov.

$PRC = PC + 319,39 * (2011 - z)$, kjer je

PRC ... prilagojena cena [€],

PC ... prodajna cena [€],

z ... leto izgradnje.

Rezultati so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 10: Prilagojene cene obravnavanih prodanih eno- ali dvostanovanjskih hiš v Spodnjeposavski statistični regiji v letu 2011 in 2012

Št.	Kraj	Prodajna cena [€]	Leto izgradnje	Prilagojena cena [€]	Neto tlorisna površina [m ²]	Prilagojena cena na enoto [€]
1	Krško	185.000,00	1990	191.707,19	272,90	702,48
2	Ravne pri Zdolah	62.600,00	1999	66.432,68	268,80	247,15
3	Podbočje	38.000,00	1999	41.832,68	228,40	183,16
4	Senovo	60.300,00	1982	69.562,31	251,90	276,15
5	Krško	100.000,00	1983	108.942,92	252,20	432,97
6	Stari Grad v Podbočju	55.000,00	1980	64.901,09	129,50	501,17
7	Ledina	107.000,00	1989	114.026,58	172,90	659,49
8	Drožanje	66.000,00	1989	73.026,58	148,00	493,42
9	Lukovec	122.000,00	2000	125.513,29	189,00	664,09
10	Sevnica	22.877,00	1990	29.584,19	76,00	389,27
11	Cerklje ob Krki	115.000,00	1980	124.901,09	194,30	642,83
12	Brežice	170.000,00	1990	176.707,19	69,00	2.560,97
13	Bojsno	100.000,00	2007	101.277,56	118,80	852,50
14	Brežice	95.000,00	1980	104.901,09	396,20	264,77
15	Čatež ob Savi	21.248,00	1992	27.316,41	63,00	433,59
16	Ponikve	75.000,00	2010	75.319,39	117,00	643,76
17	Brežice	148.000,00	2010	148.319,39	139,50	1.063,22
18	Sromlje	30.000,00	1990	36.707,19	192,00	191,18
19	Volčje	70.000,00	1982	79.262,31	131,50	602,76
20	Bizeljsko	100.000,00	1996	104.790,85	208,10	503,56
21	Brežice	80.000,00	1983	88.942,92	132,00	673,81

Prilagojene prodajne cene bom v nadaljevanju naloge primerjal z lastnimi cenami obravnavanih novogradenj.

6 OCENA VPLIVA FAKTORJEV NA PRODAJNO CENO OZIROMA NA PRODAJNO CENO NA ENOTO ENO- ALI DVOSTANOVANJSKE HIŠE

V nadaljevanju bom za obravnavane eno- ali dvostanovanjske hiše ocenil faktorje, ki vplivajo na prodajno ceno. Najpogosteje upoštevani faktorji, ki vplivajo na prodajno ceno, so lokacija, fizično stanje objekta, dostopnost, urejenost soseske, velikost zemljišča, velikost neto tlorisne površine in drugi. V nalogi bom ocenjeval le vpliv nekaterih.

V 9. členu Pravilnika o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin je zabeleženo, da »k statistični zanesljivosti ocene tržne vrednosti nepremičnin pomembno prispevajo tiste lastnosti ali skupine lastnosti nepremičnin, ki pojasnjujejo več kot 10 % vpliva na tržno vrednost nepremičnin«. Na tej podlagi bom kot dovolj vplivne faktorje obravnaval tiste, ki bodo imeli 10 % ali več vpliva. To pomeni, da bom kot dovolj vplivne obravnaval tiste faktorje, ki bodo imeli v analizi determinacijski koeficient enak ali večji od 0,10 (10 %).

V nadaljevanju so predstavljene obravnavane prodane eno- ali dvostanovanjske hiše z obravnavanega območja.

Preglednica 11: Osnovni podatki o obravnavanih prodanih eno- ali dvostanovanjskih hišah v Spodnjeposavski statistični regiji v letu 2011 in 2012

Št.	Kraj	Velikost zemljišča [m ²]	Neto tlorisna površina [m ²]	Oddaljenost od občinskega središča [km]	Prilagojena cena na enoto [€/m ²]	Prilagojena cena [€]
1	Krško	447,00	272,90	0,75	702,48	191.707,19
2	Ravne pri Zdolah	2.524,00	268,80	7,90	247,15	66.432,68
3	Podbočje	1.116,00	228,40	13,10	183,16	41.832,68
4	Senovo	949,00	251,90	9,90	276,15	69.562,31
5	Krško	773,00	252,20	0,60	432,97	108.942,92
6	Stari Grad v Podbočju	801,00	129,50	19,30	501,17	64.901,09
7	Ledina	1.660,00	172,90	6,80	659,49	114.026,58
8	Drožanje	326,00	148,00	4,60	493,42	73.026,58
9	Lukovec	1.196,00	189,00	3,50	664,09	125.513,29
10	Sevnica	412,00	76,00	1,70	389,27	29.584,19

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 11

11	Cerklje ob Krki	674,00	194,30	7,30	642,83	124.901,09
12	Brežice	845,00	69,00	1,00	2.560,97	176.707,19
13	Bojsno	900,00	118,80	11,70	852,50	101.277,56
14	Brežice	819,00	396,20	8,30	264,77	104.901,09
15	Čatež ob Savi	135,00	63,00	5,50	433,59	27.316,41
16	Ponikve	68,00	117,00	15,60	643,76	75.309,39
17	Brežice	1.585,00	139,50	1,10	1.063,22	148.319,39
18	Sromlje	1.464,00	192,00	12,80	191,18	36.707,19
19	Volčje	2.452,00	131,50	9,80	602,76	79.262,31
20	Bizeljsko	2.997,00	208,10	17,00	503,56	104.790,85
21	Brežice	559,00	132,00	1,30	673,81	88.942,92

6.1 Vpliv oddaljenosti eno- ali dvostanovanjske hiše od občinskega središča

V tem poglavju bom ocenil, kako lokacija oz. oddaljenost od občinskega središča vpliva na prodajno ceno eno- ali dvostanovanjske hiše. Predvidevam, da cena z oddaljenostjo od občinskega središča pada.

Najprej sem izračunal aritmetično sredino ter standardni odklon za velikost zemljišča in za neto tlorisno površino. Na ta način sem določil interval za izračun vpliva oddaljenosti, znotraj katerega so prodane eno- ali dvostanovanjske hiše med seboj primerljive. Vse objekte, ki se nahajajo znotraj tega intervala, sem uporabil za izračun vpliva oddaljenosti.

Preglednica 12: Statistični podatki o intervalu za izračun vpliva oddaljenosti

	Velikost zemljišča [m ²]	Neto tlorisna površina [m ²]
Aritmetična sredina	1.081,00	178,62
Standardni odklon	790,88	81,13
Spodnja meja intervala	686,00	97,49
Zgornja meja intervala	1.476,00	259,74

Velik standardni odklon kaže na veliko razpršenost enot, to pomeni, da so enote razporejene v velikem obsegu okoli aritmetične sredine in posledično med seboj težko primerljive.

Da bi bile eno- ali dvostanovanjske hiše med seboj čim bolj primerljive, sem meje določil:

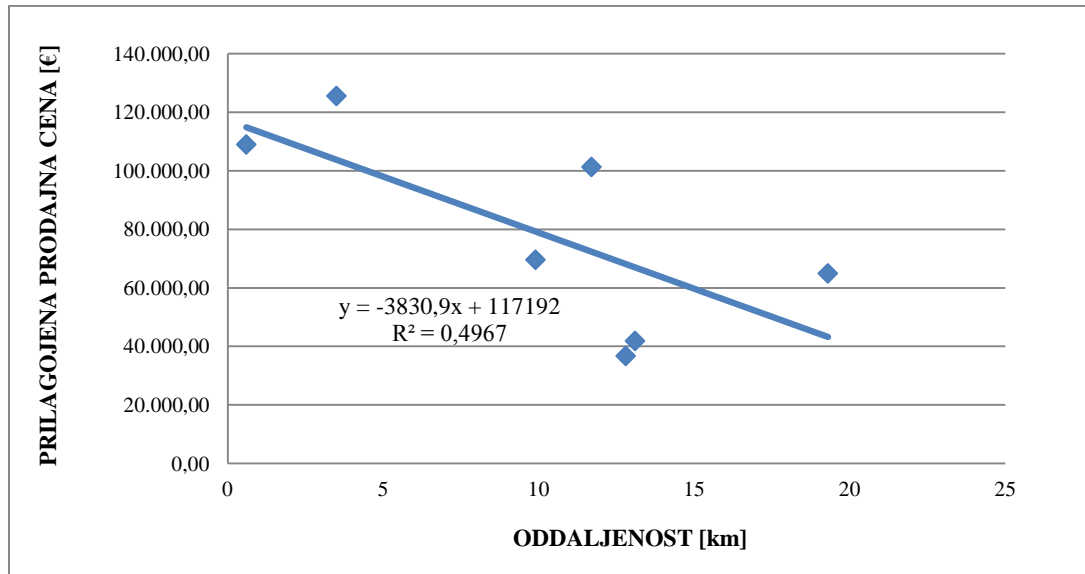
- pri velikosti zemljišča po formulah $[\mu - (\sigma/2)]$, $[\mu + (\sigma/2)]$,
- pri neto tlorisni površini po formulah $[\mu - \sigma]$, $[\mu + \sigma]$, kjer je
 μ ... aritmetična sredina,
 σ ... standardni odklon.

V preglednici s podatki je tako ostalo 7 eno- ali dvostanovanjskih hiš, ki so med seboj primerljive po velikosti zemljišča in neto tlorisni površini. Te objekte sem potem uporabil za analizo. Rezultati analize so prikazani v grafu pod razpredelnico.

Preglednica 13: Eno- ali dvostanovanjske hiše, ki ležijo znotraj intervala za izračun vpliva oddaljenosti

Kraj	Velikost zemljišča [m²]	Neto tlorisna površina [m²]	Prilagojena prodajna cena [€]	Oddaljenost [km]
Podbočje	1.116,00	228,40	41.832,68	13,10
Senovo	949,00	251,90	69.562,31	9,90
Krško	773,00	252,20	108.942,92	0,60
Stari Grad v Podbočju	801,00	129,50	64.901,09	19,30
Lukovec	1.196,00	189,00	125.513,29	3,50
Bojsno	900,00	118,80	101.277,56	11,70
Sromlje	1.464,00	192,00	36.707,19	12,80

Zanima me, kakšen vpliv ima oddaljenost od občinskega središča na ceno eno- ali dvostanovanjskih hiš.



Graf 2: Prilagojene prodajne cene glede na oddaljenost od občinskega središča

Model potrjuje moja predvidevanja. Z vsakim kilometrom, ko se oddaljujemo od občinskega središča, cena eno- ali dvostanovanjske hiše pade za 3.830,90 €.

Determinacijski koeficient je kar visok in znaša 0,50. To pomeni, da model pojasni 50 % variabilnosti in zato lahko s precejšnjo gotovostjo trdim, da cena pada z oddaljenostjo od občinskega središča.

6.2 Vpliv neto tlorisne površine eno- ali dvostanovanjske hiše

V tem poglavju bom ocenil, kako neto tlorisna površina vpliva na prodajno ceno eno- ali dvostanovanjske hiše. Predvidevam, da cena raste z velikostjo neto tlorisne površine.

Najprej sem izračunal aritmetično sredino ter standardni odklon za velikost zemljišča in za oddaljenost. Na ta način sem določil interval za izračun vpliva neto tlorisne površine, znotraj katerega so prodane eno- ali dvostanovanjske hiše med seboj primerljive. Vse objekte, ki se nahajajo znotraj tega intervala, sem potem uporabil za izračun vpliva neto tlorisne površine.

Preglednica 14: Statistični podatki o intervalu za izračun vpliva neto tlorisne površine

	Velikost zemljišča [m²]	Oddaljenost [km]
Aritmetična sredina	1.081,00	7,60
Standardni odklon	791,00	5,75
Spodnja meja intervala	686,00	1,85
Zgornja meja intervala	1.476,00	13,35

Velik standardni odklon kaže na veliko razpršenost enot, to pomeni, da so enote razporejene v velikem obsegu okoli aritmetične sredine in posledično med seboj težko primerljive. Da bi bile eno- ali dvostanovanjske hiše med seboj čim bolj primerljive, sem meje določil:

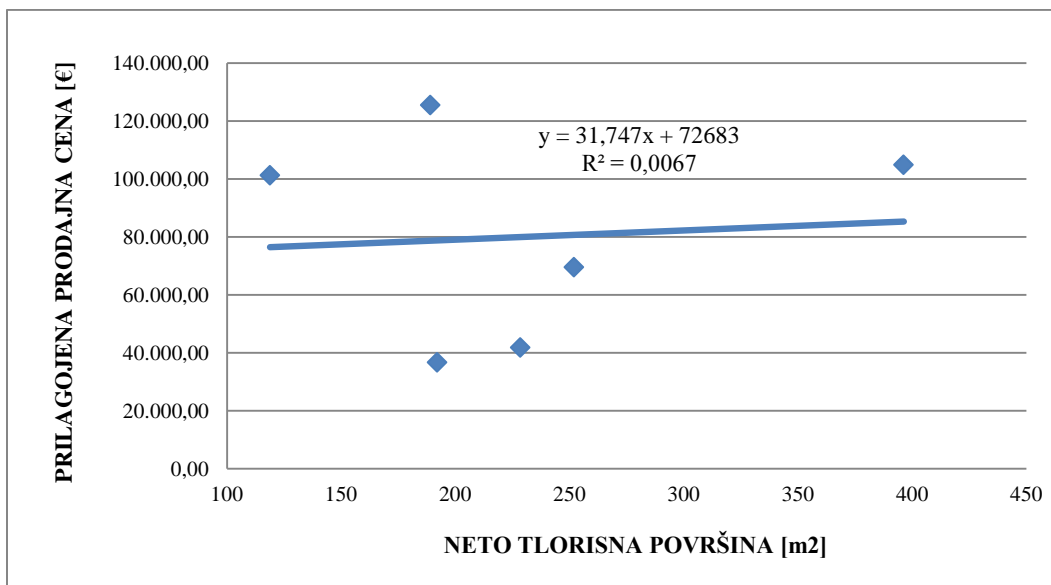
- pri velikosti zemljišča po formulah $[\mu - (\sigma/2)]$, $[\mu + (\sigma/2)]$,
- pri oddaljenosti po formulah $[\mu - \sigma]$, $[\mu + \sigma]$, kjer je
 μ ... aritmetična sredina,
 σ ... standardni odklon.

V preglednici s podatki je v tem primeru ostalo 6 eno- ali dvostanovanjskih hiš, ki so med seboj primerljive po velikosti zemljišča in po oddaljenosti od občinskega središča. Te objekte sem potem uporabil za analizo. Rezultati analize so prikazani v grafu pod razpredelnico.

Preglednica 15: Eno- ali dvostanovanjske hiše, ki ležijo znotraj intervala za izračun vpliva neto tlorisne površine

Kraj	Velikost zemljišča [m²]	Neto tlorisna površina [m²]	Prilagojena prodajna cena [€]	Oddaljenost [km]
Podbočje	1.116,00	228,40	41.832,68	13,10
Senovo	949,00	251,90	69.562,31	9,90
Lukovec	1.196,00	189,00	125.513,29	3,50
Bojsno	900,00	118,80	101.277,56	11,70
Brežice	819,00	396,20	104.901,09	8,30
Sromlje	1.464,00	192,00	36.707,19	12,80

Zanima me, kakšen vpliv ima neto tlorisna površina na ceno.



Graf 3: Prilagojene prodajne cene glede na neto tlorisno površino

Model nakazuje, da cena raste z naraščanjem neto tlorisne površine, vendar je determinacijski koeficient zelo nizek, znaša manj kot 0,01, kar pomeni, da pojasni manj kot 1 % variabilnosti. Pri ocenjevanju tržnih vrednosti novogradenj tega faktorja ne bom upošteval.

6.3 Vpliv velikosti zemljišča na ceno eno- ali dvostanovanjske hiše

V tem poglavju bom ocenil, kako velikost zemljišča vpliva na ceno eno- ali dvostanovanjske hiše. Predvidevam, da cena raste z velikostjo zemljišča.

Najprej sem izračunal aritmetično sredino ter standardni odklon za neto tlorisne površine in za oddaljenost. Na ta način sem določil interval za izračun vpliva velikosti zemljišča, znotraj katerega so prodane eno- ali dvostanovanjske hiše primerljive. Vse objekte, ki so znotraj tega intervala, sem potem uporabil za izračun vpliva velikosti zemljišča.

Preglednica 16: Statistični podatki o intervalu za izračun vpliva velikosti zemljišča

	Neto tlorisna površina [m²]	Oddaljenost [km]
Aritmetična sredina	178,62	7,60
Standardni odklon	81,12	5,75
Spodnja meja intervala	97,49	1,85
Zgornja meja intervala	259,74	13,35

Velik standardni odklon kaže na veliko razpršenost enot, to pomeni, da so enote razporejene v velikem obsegu okoli aritmetične sredine in posledično med seboj težko primerljive. Da bi bile eno- ali dvostanovanjske hiše med seboj čim bolj primerljive, sem meje določil:

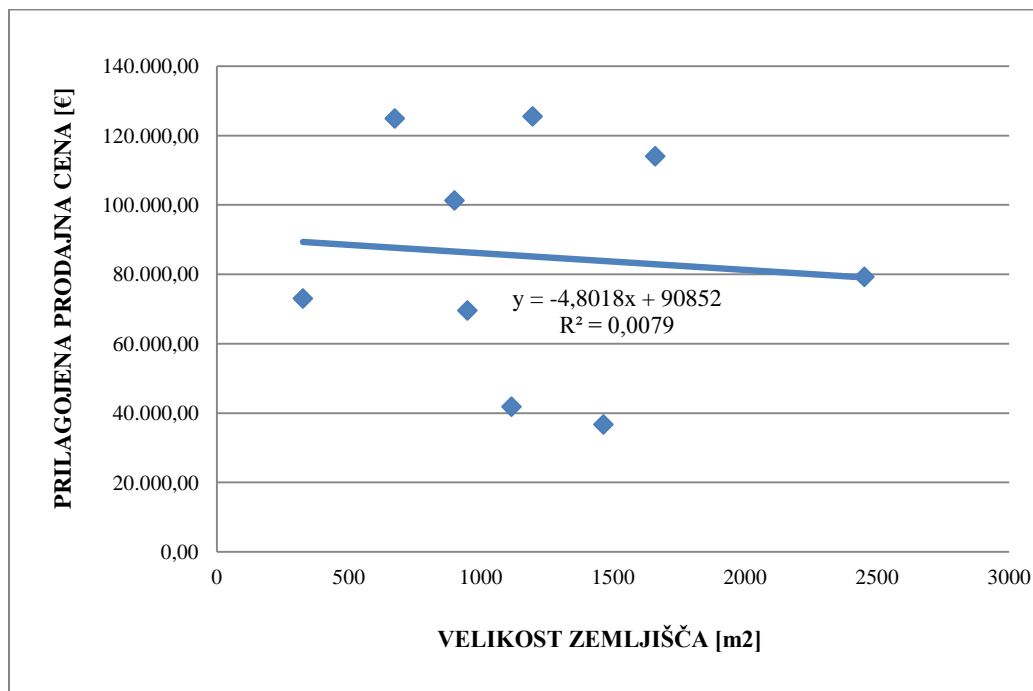
- pri neto tlorisni površini po formulah $[\mu - \sigma]$, $[\mu + \sigma]$,
- pri oddaljenosti po formulah $[\mu - \sigma]$, $[\mu + \sigma]$, kjer je
 μ ... aritmetična sredina,
 σ ... standardni odklon.

V preglednici s podatki je v tem primeru ostalo 9 eno- ali dvostanovanjskih hiš, ki so med seboj primerljive po neto tlorisni površini in po oddaljenosti od občinskega središča. Te objekte sem potem uporabil za analizo. Rezultati analize so prikazani v grafu pod razpredelnico.

Preglednica 17: Eno- ali dvostanovanjske hiše, ki ležijo znotraj intervala za izračun vpliva velikosti zemljišča

Kraj	Velikost zemljišča [m²]	Neto tlorisna površina [m²]	Prilagojena cena [€]	Oddaljenost [km]
Podbočje	1.116,00	228,40	41.832,68	13,10
Senovo	949,00	251,90	69.562,31	9,90
Ledina	1.660,00	172,90	114.026,58	6,80
Drožanje	326,00	148,00	73.026,58	4,60
Lukovec	1.196,00	189,00	125.513,29	3,50
Cerklje ob Krki	674,00	194,30	124.901,09	7,30
Bojsno	900,00	118,80	101.277,56	11,70
Sromlje	1.464,00	192,00	36.707,19	12,80
Volčje	2.452,00	131,50	79.262,31	9,80

Zanima me, kakšen vpliv ima velikost zemljišča na ceno.



Graf 4: Prilagojene prodajne cene glede na velikost zemljišča

Moje napovedi o tem, da cena raste z večanjem pripadajočega zemljišča, ne morem potrditi. Ravno nasprotno, cena pada. Determinacijski koeficient je zelo nizek, znaša manj kot 0,01. Rezultati so premalo zanesljivi, zato pri ocenjevanju tržnih vrednosti novogradenj tega faktorja ne bom upošteval.

6.4 Ocenjene tržne vrednosti novogradenj glede na izračunane faktorje

Ugotovil sem, da na vrednost eno- ali dvostanovanjske hiše vpliva oddaljenost od občinskega središča. Iz grafa 2 je razvidno, da z vsakim km oddaljenosti od občinskega središča cena pade za 3.830,90 €.

Vpliv oddaljenosti sem upošteval pri oceni tržnih vrednosti obravnavanih novogradenj.

Prikaz izračuna vpliva oddaljenosti (VO):

$$y = -3.830,90x + 117.192, \text{ kjer je}$$

y ... ocenjena tržna vrednost,

x ... oddaljenost.

Ocenjene tržne vrednosti novogradenj sem ocenil na podlagi dejanske oddaljenosti obravnavanih novogradenj od občinskega središča.

Rezultati so prikazani v preglednici 18.

Preglednica 18: Ocenjene tržne vrednosti obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hiš zgrajenih v letu 2011 v Spodnjeposavski statistični regiji

Št. objekta	Lastne cene novogradenj [€]	Oddaljenost [km]	Ocenjena tržna vrednost novogradenj [€]
Objekt 1	173.779,74	3,40	104.166,94
Objekt 2	187.311,62	9,10	82.330,81
Objekt 3	137.399,94	0,50	115.276,55
Objekt 4	147.023,73	15,10	59.345,41
Objekt 5	145.695,87	15,00	59.728,50
Objekt 6	190.271,61	8,50	84.629,35
Objekt 7	324.341,99	11,80	71.987,38
Objekt 8	231.652,45	14,00	61.559,41
Objekt 9	170.806,99	2,90	106.082,39
Objekt 10	132.235,24	3,80	102.634,58

7 PRIMERJAVA

V naslednjem poglavju bom lastne cene obravnavanih novogradenj primerjal z ocenjenimi tržnimi vrednostmi obravnavanih novogradenj.

7.1 Primerjava lastnih cen z ocenjenimi tržnimi vrednostmi novogradenj

Preglednica 19: Primerjava lastnih cen z ocenjenimi tržnimi vrednostmi eno- ali dvostanovanjskih hiš zgrajenih v letu 2011 v Spodnjeposavski statistični regiji

Št. objekta	Neto tlorisna površina [m ²]	Lastna cena [€]	Ocenjena tržna vrednost novogradenj [€]	Razlika [€]	Lastna cena na enoto [€/m ²]	Ocenjena tržna vrednost na enoto novogradenj [€/m ²]	Razlika [€/m ²]
Objekt 1	160,95	173.779,74	104.166,94	69.612,80	1.079,71	647,20	432,51
Objekt 2	152,72	187.311,62	82.330,81	104.980,81	1.226,50	539,10	687,41
Objekt 3	119,92	137.399,94	115.276,55	22.123,39	1.145,76	961,28	184,48
Objekt 4	140,40	147.023,73	59.345,41	87.678,32	1.047,18	422,69	624,49
Objekt 5	124,45	145.695,87	59.728,50	85.967,37	1.170,72	479,94	690,78
Objekt 6	164,47	190.271,61	84.629,35	105.642,26	1.156,88	514,56	642,32
Objekt 7	301,24	324.341,99	71.987,38	252.354,61	1.076,69	238,97	837,72
Objekt 8	200,10	231.652,45	63.559,40	168.093,05	1.157,68	317,64	840,05
Objekt 9	155,92	170.806,99	106.082,39	64.724,60	1.095,48	680,36	415,11
Objekt 10	96,75	132.235,24	102.634,58	29.600,66	1.366,77	1.060,82	305,95
<i>Povprečje</i>	<i>161,69</i>	<i>184.051,92</i>	<i>84.974,13</i>	<i>99.077,79</i>	<i>1.152,34</i>	<i>586,26</i>	<i>566,08</i>

Iz zgornje preglednice je razvidno, da je povprečna lastna cena za 99.077,79 € višja od povprečne ocenjene tržne vrednosti in da je povprečna ocenjena tržna vrednost na m² 566,08 € nižja, kot znaša lastna cena na enoto.

Ocenjena tržna vrednost predstavlja samo 46,16 % celotne investicije v novogradnjo. To pomeni, da se na obravnavanem območju ne splača graditi za prodajo eno- ali dvostanovanjske hiše. Investitorjem, ki gradijo tovrstne nepremičnine za lastno uporabo, navedena dejstva niso pomembna.

7.2 Primerjava ocenjenih tržnih vrednosti novogradenj s prilagojenimi prodajnimi cenami

Na podlagi izračunanih povprečnih vrednosti sem ocenjene tržne vrednosti novogradenj primerjal s prilagojenimi prodajnimi cenami eno- ali dvostanovanjskih hiš, ki sem jih obravnaval v diplomski nalogi.

Preglednica 20: Primerjava povprečnih ocenjenih tržnih vrednosti novogradenj s prilagojenimi prodajnimi cenami

	Novogradnje			Prodane eno- ali dvostanovanjske hiše, prilagojene na leto 2011		
	Oddaljenost od občinskega središča [km]	Ocenjena tržna vrednost [€]	Ocenjena tržna vrednost na enoto [€/m ²]	Oddaljenost od občinskega središča [km]	Prilagojena prodajna cena [€]	Povprečna prilagojena cena na enoto [€/m ²]
<i>Povprečje</i>	8,41	84.974,13	586,26	7,60	93.046,42	618,16

Prodane obravnavane eno- ali dvostanovanjske hiše so v povprečju bliže občinskemu središču in povprečna prilagojena prodajna cena je višja od povprečne ocenjene tržne vrednosti. S temi rezultati potrujem svoja predvidevanja, da oddaljenost od občinskega središča vpliva na investicijo.

Pri primerjavi povprečnih vrednosti na enoto so razlike precej manjše. Pri novogradnjah je povprečna ocenjena tržna vrednost na enoto nekoliko nižja od povprečne prilagojene cene na enoto obravnavanih prodanih eno- ali dvostanovanjskih hiš. Razlika znaša le 31,90 €/m².

8 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Namen diplomske naloge je bil analizirati uspešnost investiranja v eno- ali dvostanovanjsko hišo v Spodnjeposavski statistični regiji v Republiki Sloveniji ter ugotoviti, kateri so tisti faktorji, ki dejansko vplivajo na uspešnost investicije.

Faktorji, ki sem jih proučeval v diplomski nalogi, so vpliv oddaljenosti, neto florisna površina in velikost zemljišča. Faktor, ki najbolj vpliva na ceno oz. na investicijo, je oddaljenost od občinskega središča. Predvideval sem, da bosta na ceno vplivala tudi neto florisna površina objekta in velikost pripadajočega zemljišča, vendar na podlagi obravnavanih eno- ali dvostanovanjskih hiš tega ne morem potrditi.

Na podlagi analiz, opravljenih v diplomskem delu, ugotavljam, da se investicija v gradnjo eno- ali dvostanovanjske hiše v Spodnjeposavski statistični regiji ne povrne, saj so lastne cene precej višje od cen, ki jih primerljive eno- ali dvostanovanjske hiše dosegajo na trgu. Kljub temu so se investitorji obravnavanih novogradenj odločili za gradnjo, saj omenjene nepremičnine gradijo za lastno uporabo.

Predvidevam, da je to posledica situacije na celotnem trgu nepremičnin. Kot je že omenjeno v uvodu, cene nepremičnin po celem svetu padajo. Spodnjeposavska statistična regija ni izjema. Tudi pred zlomom nepremičninskega trga cene v obravnavani regiji niso dosegale slovenskega povprečja. Že pred globalnim padcem cen nepremičnin Spodnjeposavska statistična regija ni bila prostor, kjer bi se trlo investitorjev v novogradnje. Predvidevam, da se investicija v gradnjo hitreje povrne v bolj priljubljenih lokacijah, npr. kje na Primorskem ali Osrednjeslovenskem prostoru, kjer so tudi prodajne cene eno- ali dvostanovanjskih hiš višje.

Dokler se razmere na nepremičninskem trgu ne bodo spremenile, ugotavljam, da je v Spodnjeposavski statistični regiji s finančnega vidika bolj smiselna investicija v nakup že zgrajene eno- ali dvostanovanjske hiše kot gradnja nove.

VIRI

Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2012. 2012. Geodetska uprava RS.

http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=44

(Pridobljeno 20. 4. 2013.)

PISO. 2013a.

<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KRSKO> (Pridobljeno 5. 4. 2013.)

PISO. 2013b.

<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=BREZICE> (Pridobljeno 5. 4. 2013.)

PISO. 2013c.

<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SEVNICA> (Pridobljeno 5. 4. 2013.)

PISO. 2013d.

http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOSTANJEVICA_NA_KRKI

(Pridobljeno 5. 4. 2013.)

Trgoskop. 2013.

<http://www.trgnepremicnin.si/trgoskop> (Pridobljeno 9. 4. 2013.)

Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji. Ur. l. RS, št. 66/2004.

Štraus, L., Dekleva, J., Ivanič L. 2010. Opremljanje stavbnih zemljišč. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo v Ljubljani: str. 102–103.

SURS. 2013.

<http://www.stat.si> (Pridobljeno 16. 4. 2013.)

