

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:

Fajfar, T., 2014. Uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo na različnih lokacijah. Diplomsko naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 26 str.

Datum arhiviranja: 20-10-2014

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:

Fajfar, T., 2014. Uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo na različnih lokacijah. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 26 pp.

Archiving Date: 20-10-2014

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 ŠTUDIJSKI  
PROGRAM PRVE STOPNJE  
GRADBENIŠTVO

Kandidatka:

**TEJA FAJFAR**

**USPEŠNOST INVESTIRANJA V ENOSTANOVANJSKO  
HIŠO NA RAZLIČNIH LOKACIJAH**

Diplomska naloga št.: 110/B-GR

**SUCCESS OF INVESTMENT INTO A DETACHED  
HOUSE IN DIFFERENT LOCATIONS**

Graduation thesis No.: 110/B-GR

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

**Predsednik komisije:**

doc. dr. Tomo Cerovšek

**Somentor:**

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 15. 07. 2014

## **STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA**

Stran z napako	Vrstica z napako	Namesto	Naj bo
----------------	------------------	---------	--------

**IZJAVA**

Podpisana Teja Fajfar izjavljam, da sem avtorica diplomskega dela z naslovom "**Uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo na različnih lokacijah**".

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Tržič, 6.7.2014

Teja Fajfar

## **BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

- UDK:** 332.2:721(497.4)(043.2)
- Avtor:** Teja Fajfar
- Mentor:** izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
- Somentor:** asist. mag. Matija Polajnar
- Naslov:** Uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo na različnih lokacijah
- Tip dokumenta:** diplomska naloga - univerzitetni študij
- Obseg in oprema:** 26 str., 17 pregl., 5 graf., 2 sl.
- Ključne besede:** Tržna vrednost, enostanovanjska hiša, metoda stroškov, uspešnost investiranja

### **Izvleček**

Namen diplomske naloge je ocena tržne vrednosti izbrane enostanovanjske hiše na različnih lokacijah v občini Tržič in občini Radovljica s pomočjo metode stroškov ter ocena uspešnosti investiranja v to enostanovanjsko hišo. Uspešnost investiranja je ocenjena kot razlika med prodajno ceno in tržno vrednostjo obravnavane enostanovanjske hiše. Izbrana enostanovanjska hiša ima 171,25 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine in 134,60 m<sup>2</sup> uporabne površine. Stanovanjski hiši pripada stavbno zemljišče velikosti 600 m<sup>2</sup>. Tržna vrednost obravnavane enostanovanjske hiše po metodi stroškov je vsota tržne vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča, stroškov komunalnega prispevka in nadomestitvenih stroškov izgradnje hiše.

Po analizi pridobljenih podatkov smo ugotovili, da se vrednosti nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj posamezne občine in tudi med občinama zelo razlikujejo, kar pomeni, da ima lokacija zelo velik vpliv na tržno vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča. Glede na izbrano lokacijo se razlikuje tudi višina komunalnega prispevka. Končni rezultat je pokazal, da se investicija v izbrano enostanovanjsko hišo znotraj mesta Tržič ne bi povrnila, v okolici mesta bi bila investicija tvegana, v občini Radovljica pa se nam investicija v tako hišo povrne.

**BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

- UDK:** 332.2:721(497.4)(043.2)
- Author:** Teja Fajfar
- Supervisor:** Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D.
- Co-advisor:** Assist. Matija Polajnar, M.Sc.
- Title:** Success of investment into a detached house in different locations
- Document type:** Graduation Thesis – University studies
- Scope and tools:** 26 p., 17 tab., 5 graph., 2 fig.
- Key words:** market value, detached house, cost method, investment success

**Abstract**

The aim of this diploma thesis is to evaluate the market value of a detached house (through the cost method) on different locations in the municipalities of Tržič and Radovljica, as well as determining the success of investment into the real estate in question. Investment success is evaluated as the difference between the sales price and the market value of the house. The chosen detached house has a 171.25 m<sup>2</sup> ground plan, the residential area being 134.60 m<sup>2</sup>. The house also has a 600 m<sup>2</sup> building plot around it. The market value of the house in question calculated by the cost method, is the sum of the market value of a vacant plot, the cost of municipal charges, and the replacement costs of the construction itself.

After analysing the acquired data we determined that the values of vacant plots vary greatly between the municipalities as well as within the municipalities themselves. This led us to the conclusion that the location has a large influence on the cost of a vacant plot of land, as well as on the cost of the municipal charges. An investment into a detached house in the municipality of Tržič would therefore not render itself, and it would prove risky in the suburban Tržič area. In the municipality of Radovljica however, the investment into a detached house of the size in question would be successful.

## **ZAHVALA**

Iskreno se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač in somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju za usmerjanje, podporo in pomoč pri pisanju diplomske naloge.

Zahvaljujem se arhitektki Katarini Hostar, za pomoč in posredovanje projekta in izračuna stroškov za enostanovanjsko hišo.

Hvala tudi staršem, ki so me podpirali in vzpodbujali v času študija in v času nastajanja diplomske naloge.

**KAZALO VSEBINE**

<b>1</b>	<b>UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE IN METODE DELA .....</b>	<b>2</b>
	2.1 Namen diplomske naloge.....	2
	2.2 Obravnavano območje .....	2
	2.2.1 Občina Trzič .....	2
	2.2.2 Občina Radovljica .....	3
	2.3 Viri podatkov in čas obravnave .....	5
	2.4. Metode dela.....	5
<b>3</b>	<b>PREDSTAVITEV ENOSTANOVANJSKE HIŠE .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>ANALIZA USPEŠNOSTI INVESTIRANJA V OBČINI TRŽIČ .....</b>	<b>11</b>
	4.1 Ocena tržne vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča .....	11
	4.2 Izračun komunalnega prispevka .....	12
	4.3 Ocena nadomestitvenih stroškov .....	16
	4.4 Ocena tržne vrednosti po metodi stroškov .....	16
	4.5 Primerjava ocenjene tržne vrednosti s prodajnimi cenami primerljivih enostanovanjskih hiš.....	17
<b>5</b>	<b>ANALIZA USPEŠNOSTI INVESTIRANJA V OBČINI RADOVLJICA .....</b>	<b>19</b>
	5.1 Ocena tržne vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča .....	19
	5.2 Izračun komunalnega prispevka .....	20
	5.3 Ocena nadomestitvenih stroškov .....	22
	5.4 Ocena tržne vrednosti po metodi stroškov .....	23
	5.5 Primerjava ocenjene tržne vrednosti s prodajnimi cenami primerljivih enostanovanjskih hiš.....	23
<b>6</b>	<b>ZAKLJUČEK .....</b>	<b>26</b>
	<b>VIRI .....</b>	<b>27</b>



**KAZALO PREGLEDNIC**

Preglednica 1: Osnovni statistični podatki o občinah (Statistični letopis Republike Slovenije 2013).....	3
Preglednica 2: Gradbena dovoljenja v občini Tržič in občini Radovljica v letu 2012 (SURS) .....	4
Preglednica 3: Nadomestitveni stroški izgradnje izbrane enostanovanjske hiše.....	9
Preglednica 4: Rezultati analize NSZ v občini Tržič na podlagi podatkov iz aplikacije Cenilec, pridobljenih na dan 26.3.2014.....	11
Preglednica 5: Obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> stavbnega zemljišča (Cpi) in na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta (Cti) na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme v občini Tržič.....	15
Preglednica 6: Izračunani komunalni prispevek za občino Tržič.....	15
Preglednica 7: Ocena nadomestitvenih stroškov.....	16
Preglednica 8: Ocena tržne vrednosti za občino Tržič po metodi stroškov na dan 16.6.1014.....	16
Preglednica 9: Rezultati analize prodanih enostanovanjskih hiš v občini Tržič na podlagi podatkov iz aplikacije Cenilec, pridobljenih na dan 16.4.2014.....	17
Preglednica 10: Rezultati analize NSZ v občini Radovljica na podlagi podatkov iz aplikacije Cenilec na dan 26.3.2014 .....	19
Preglednica 11: Faktor dejavnosti za enostanovanjske stavbe v občini Radovljica (Odlok o komunalnem prispevku v občini Radovljica).....	20
Preglednica 12: Obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> stavbnega zemljišča (Cpi) in na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta (Cti) na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme za mesto Radovljica (Odlok o programu ... Radovljica, 2012) .....	21
Preglednica 13: Obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> stavbnega zemljišča (Cpi) in na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta (Cti) na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme za naselje Zapuže (Odlok o programu ... Radovljica, 2012) .....	21
Preglednica14: Izračunani komunalni prispevek za občino Radovljica.....	22
Preglednica 15: Ocena nadomestitvenih stroškov.....	22
Preglednica 16: Ocena tržne vrednosti za občino Radovljica po metodi stroškov na dan 16.6.1014 .....	23
Preglednica 17: Rezultati analize enostanovanjskih hiš v občini Radovljica na podlagi podatkov iz aplikacije Cenilec, pridobljenih na dan 16.4.2014.....	23

**KAZALO SLIK**

Slika 1: Zemljevid dela Republike Slovenije z označenima občinama Tržič in Radovljica (vir kartografske podlage: GURS) .....	3
Slika 2: Zunanji izgled hiše.....	9

## KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Grafični prikaz nadomestitvenih stroškov izgradnje enostanovanjske hiše.....	16
Grafikon 2: Regresijska premica vpliva starosti stavbe na prodajno ceno stavbe na enoto v okolici mesta Tržič .....	18
Grafikon 3: Grafični prikaz nadomestitvenih stroškov izgradnje enostanovanjske hiše.....	23
Grafikon 4: Regresijska premica vpliva starosti stavbe na prodajno ceno stavbe na enoto v okolici mesta Radovljica.....	24
Grafikon 5: Regresijska premica vpliva starosti stavbe na prodajno ceno stavbe na enoto v mestu Radovljica .....	24

**UPORABLJENE KRATICE**

ETN	evidenca trga nepremičnin
GOI	gradbena, obrtniška in inštalacijska dela
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
KP	komunalni prispevek
NSZ	nezazidano stavbno zemljišče
REN	register nepremičnin
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
ZPNačrt	Zakon o prostorskem načrtovanju

## 1 UVOD

Trg z nepremičninami je v Sloveniji v zadnjem času v zatonu: prodaj ali povpraševanj po nepremičninah je relativno malo, ponudba nepremičnin je relativno velika, zato so investicije v gradnjo nepremičnin lahko zelo tvegane. Gradnja nove enostanovanjske hiše je velika investicija, zato je pred odločitvijo za investicijo zelo pomembno, da se dobro preučijo vsi faktorji, ki v končni fazi vplivajo na uspešnost investicije.

Pred odločitvijo o gradnji enostanovanjske hiše je potrebno dobro preučiti trg nepremičnin oziroma zemljišč. Poiskati je potrebno informacije o prodanih nepremičninah, analizirati prodajne cene in jih glede na lokacijo, starost objekta ter obnovo ustrezno prilagoditi. Če je bilo v zadnjem času malo prodanih nepremičnin je potrebno pregledati tudi oglaševane cene v ponudbah, jih kritično analizirati in ugotoviti ustreznost teh informacij za potrebe lastne analize.

Glavni faktor pri odločanju za nakup zemljišča je lokacija. Na izbiro lokacije zemljišča vplivajo različni faktorji, kot so, lega zemljišča, prometne povezave, bližina delovnih mest, izobraževalne in kulturne ustanove, privlačnost in urejenost naselja. Pomembna informacija je tudi dodaten strošek, ki ga predstavlja komunalni prispevek, določen z občinskim odlokom o komunalnem prispevku. Strošek komunalnega prispevka se razlikuje med občinami in tudi znotraj posamezne občine, odvisno od določil posameznega odloka o komunalnem prispevku. Stroški gradnje enostanovanjske hiše pa so ne glede na lokacijo enaki. Če gradimo enostanovanjsko hišo z namenom prodaje in ne za lastne potrebe, je lokacija pomemben faktor, ki vpliva na vrednost zgrajene hiše. Višjo vrednost imajo lahko zemljišča v bližnji okolici razvitih naselij, kjer je dobra tehnična in družbena infrastruktura, prav tako je lahko višja vrednost na lokacijah na podeželju z lepim razgledom.

V diplomski nalogi smo ocenjevali uspešnost investiranja iste enostanovanjske hiše na različnih lokacijah v občini Trzič in občini Radovljica. Ocenjevali smo razlike v tržni vrednosti zemljišč na različnih lokacijah znotraj občine in med občinama, izračunali zneske komunalnega prispevka za posamezna območja in cene prodanih primerljivih stavb, medtem ko je ostal strošek izgradnje enostanovanjske hiše ne glede na lokacijo enak.

## **2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE IN METODE DELA**

### **2.1 Namen diplomske naloge**

Namen diplomske naloge je ocena tržne vrednosti izbrane enostanovanjske hiše na različnih lokacijah v občini Trzič in občini Radovljica s pomočjo metode stroškov ter ocena uspešnosti investiranja v to enostanovanjsko hišo. Uspešnost investiranja je ocenjena kot razlika med prodajno ceno in tržno vrednostjo obravnavane enostanovanjske hiše. Namen diplomske naloge je ugotoviti, kako višina komunalnega prispevka in tržna vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NSZ) znotraj posamezne občine in med občinama vplivata na uspešnost investiranja v izgradnjo obravnavane enostanovanjske hiše.

### **2.2 Obravnavano območje**

Za analizo smo si izbrali dve sosednji občini na Gorenjskem, in sicer občino Trzič in občino Radovljica. V občini Trzič smo si za potrebe analize prodanih NSZ in prodanih enostanovanjskih hiš za center občine izbrali katastrsko občino Trzič, okolica pa predstavlja preostalo območje občine. Za izračun komunalnega prispevka v okolici pa smo si izbrali naselje Zvirče, ki je od centra Trziča oddaljeno okoli 7 km. V občini Radovljica smo za potrebe analize prodanih NSZ in prodanih enostanovanjskih hiš za center občine določili katastrski občini Radovljica in Predtrg, okolico pa predstavlja preostalo območje občine. Za izračun komunalnega prispevka v okolici smo si izbrali naselje Zapuže, ki je od centra mesta Radovljica oddaljeno okoli 10 km. Pomemben faktor pri izbiri območja je bila dostopnost komunalne infrastrukture, saj smo si želeli, da je v izbranih naseljih zunaj mest dostopna enaka infrastruktura kot v centru naselja.

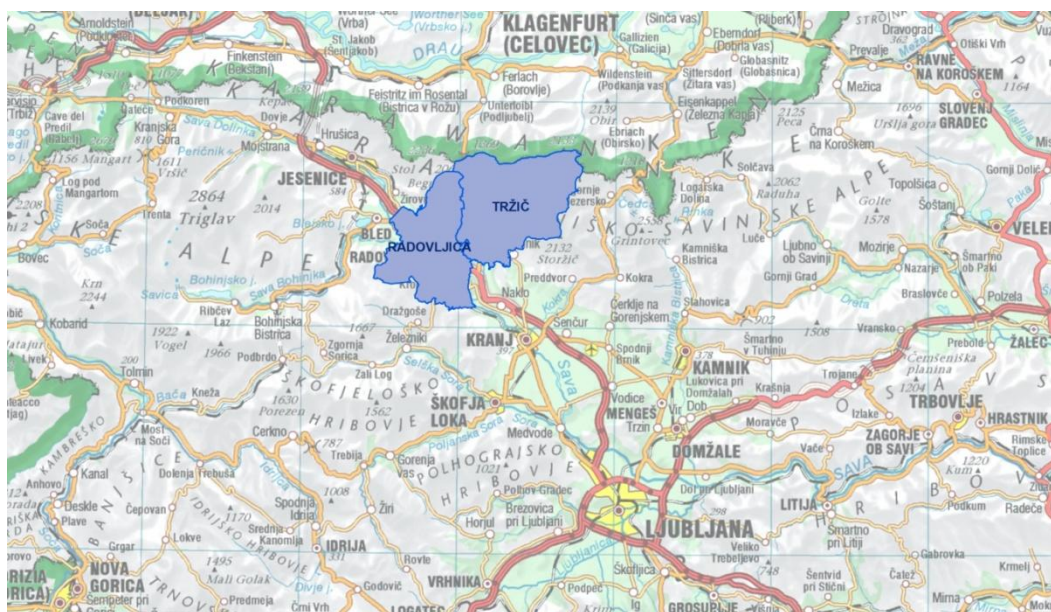
#### **2.2.1 Občina Trzič**

Občina Trzič se nahaja na severozahodnem delu Republike Slovenije ob meji z Avstrijo. Na zahodu meji na občini Žirovnica in Radovljica, na vzhodu na Jezersko in Preddvor ter na jugu na mestno občino Kranj in občino Naklo. Površina občine je 155,4 km<sup>2</sup> in s tem spada med večje lokalne skupnosti v Republiki Sloveniji po površini. Občina je reliefno izrazito razgibana, saj znaten del leži v Karavankah, prebivalstvo pa je skoncentrirano predvsem v dolini Tržiške Bistrice. Po zadnjih podatkih iz leta 2013 je v občini živel 15.086 prebivalcev in s tem občina spada med večje lokalne skupnosti v Republiki Sloveniji po številu prebivalcev. V občini Trzič je 35 naselij. Kljub relativni majhnosti na obrobni legi ima občina razgibano zgodovino in bogato kulturno in etnološko dediščino. Le nekoliko naprej od mesta Trzič se nahaja Dovžanova soteska, ki je razglašena za naravni spomenik, zaradi edinstvenega nahajališča ostankov okamnelega življenja rastlin in živali v kamninah starega

zemeljskega veka – paleozoika. Mesto Tržič je znano po razstavi Minfos – minerali (občina Tržič, 2014).

## 2.2.2 Občina Radovljica

Občina Radovljica pripada alpskemu svetu. Na severu omejujejo njeno ozemlje Karavanke, na severovzhodu zadnji del Kamniško-Savinjskih Alp in na jugu planota Jelovica. Na levem bregu reke Save se razprostira radovljiška ravnina. Na severozahodu meji na občino Žirovnica, severovzhodu ter vzhodu na občino Tržič, jugovzhodu na občino Naklo, jugu Mestno občino Kranj, jugozahodu občino Bohinj in zahodu na občino Bled. Površina občine je 119,00 km<sup>2</sup> in s tem spada med večje lokalne skupnosti v Republiki Sloveniji po površini in s približno 19.000 prebivalci med velike lokalne skupnosti v Republiki Sloveniji po številu prebivalcev. V občini Radovljica je 52 naselij. Občina Radovljica ima dobro prometno povezavo (avtocesta, železnica, letališče Lese). Znana je po bogati kulturni in materialni dediščini (čebelarški muzej, grad kamen v Begunjah, Bazilika Marije Pomagaj Brezje, fužinarske hiše v Kropi) (občina Radovljica, 2014).



Slika 1: Zemljevid dela Republike Slovenije z označenima občinama Tržič in Radovljica (vir kartografske podlage: GURS)

Preglednica 1: Osnovni statistični podatki o občinah (Statistični letopis Republike Slovenije 2013)

Podatki	Slovenija	Občina Tržič	Občina Radovljica
Število prebivalcev po 1.7.2013	2.059.114	15.086	18.832
Površina 2011 (km <sup>2</sup> )	20.273,00	155,00	119,00

...se nadaljuje

...nadaljevanje Preglednice 1

<b>Gostota prebivalcev (preb/km<sup>2</sup>)</b>	101,57	98,33	158,25
<b>Naravno gibanje prebivalstva 2012</b>	2.681	32	16
<b>Naravno gibanje prebivalstva 2012 na 1000 prebivalcev</b>	1,30	2,10	0,80
<b>Selitveno gibanje prebivalstva 2012 - tujina</b>	644	-31	-36
<b>Selitveno gibanje prebivalstva 2012 - med občinami</b>	0	-96	-21
<b>Selitveno gibanje prebivalstva (2012 - skupni prirast na 1000 prebivalcev)</b>	0,30	-8,40	-3,00
<b>Povprečne mesečne bruto plače na zaposlenega v letu 2013 (EUR)</b>	1.523,14	1.302,90	1.345,90
<b>Povprečne mesečne neto plače na zaposlenega v letu 2013 (EUR)</b>	996,90	874,80	901,70

Občina Radovljica je z več prebivalci in manjšo površino bolj gosto poseljena od občine Trzič. Vzrok za to lahko najdemo v reliefu, saj občina Trzič leži na zelo razgibanem terenu in je na severu, na meji z Avstrijo skoraj neposeljena, medtem ko občina Radovljica leži na ravnem terenu, ki je za poselitev veliko bolj ugoden. Zaradi lege ima občina Radovljica tudi dobre prometne povezave (avtocesta, železnica) kar sigurno vpliva na gostoto poseljenosti. V obeh občinah lahko opazimo pozitivni naravni prirast kar pomeni, da je bilo v letu 2012 število živorojenih otrok višje kot število umrlih občanov. Opazimo pa, da imata obe občini negativni selitveni prirast. V letu 2013 se je več ljudi odselilo kot pa priselilo v omenjeni občini, saj se število prebivalcev v obeh občinah zadnja leta niža. Negativni selitveni prirast je posebno velik v občini Trzič, kjer znaša kar 8,4 na 1000 prebivalcev občine. Med razlogi za odseljevanje so tudi nižje povprečje mesečne neto plače glede na slovensko povprečje in stopnja brezposelnosti, ki je sicer v občini Trzič v letu 2012 znašala 11,40%, kar je nižje od povprečja v Sloveniji, v občini Radovljica pa je znašala 8,40%.

Preglednica 2: Gradbena dovoljenja v občini Trzič in občini Radovljica v letu 2012 (SURS)

<b>Podatki</b>	<b>Slovenija</b>	<b>Občina Trzič</b>	<b>Občina Radovljica</b>
<b>Delež izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe [%]</b>	74,10	100,00	72,70
<b>Povprečna površina stanovanj za katera so bila izdana gradbena dovoljenja [m<sup>2</sup>]</b>	140,00	145,00	81,00
<b>Število izdanih gradbenih dovoljenj na 1000 prebivalcev</b>	1,60	1,30	1,70



Iz preglednice je razvidno, da je bilo v občini Tržič izdanih manj gradbenih dovoljenj kot v občini Radovljica, kjer je delež izdanih gradbenih dovoljenj višji kot v Sloveniji, je pa razlika v tem, da so bila vsa izdana gradbena dovoljenja v občini Tržič izdana za stanovanjsko gradnjo, v občini Radovljica pa tudi za druge namene gradnje.

### **2.3 Viri podatkov in čas obravnave**

Podatke o nadomestitvenih stroških izgradnje hiše smo pridobili pri arhitektki Katarini Hostar.

Podatke za analizo vrednosti prodanih NSZ, smo dobili s pomočjo aplikacije Cenilec, na dan 26.3.2014. Za prodajne cene zemljišč za gradnjo smo uporabili vsa prodana zemljišča od 1.1.2010 do 26.3.2014.

Podatke za analizo vrednosti prodanih enostanovanjskih hiš vključno z zemljiščem smo pridobili z isto aplikacijo dne 16.4.2014, podatki pa obsegajo obdobje 1.1.2010 do 16.4.2014. Za podatke o obnovah stavb smo uporabili portal Prostor.

Statistične podatke o obravnavanih občinah smo pridobili na strani Statističnega urada Republike Slovenije (Statistični letopis Republike Slovenije) na dan 20.3.2014.

Podatke za izračun komunalnega prispevka smo dobili iz aktualnih odlokov za posamezno obravnavano občino.

### **2.4. Metode dela**

Za izdelavo diplomske naloge smo morali najprej pridobiti podatke o nadomestitvenih stroških izgradnje enostanovanjske hiše. Nadomestitveni stroški so stroški gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del (v nadaljevanju: GOI) in stroški celotne projektne dokumentacije (vseh načrtov in dovoljenj potrebnih za gradnjo). Odločili smo se, da podatkov ne pridobimo na internetu ampak vzamemo dejanski projekt za enostanovanjsko hišo, ki smo ga pridobili od arhitektke Katarine Hostar. Poleg nadomestitvenih stroškov smo s tem pridobili podatek o neto tlorisno površino hiše, ki je pomemben podatek pri izračunu komunalnega prispevka. Glede na neto tlorisno površino hiše smo si izbrali površino NSZ, na katerem bi to hišo gradili.

Ko smo imeli podatke o neto tlorisni površini izbrane hiše ter določeno površino NSZ, na katerem bi gradili hišo, smo se lotili izračuna višine komunalnega prispevka na izbranem območju. Najprej smo se seznanili z namenom komunalnega prispevka kot finančne dajatve vezane na NSZ ter načinom izračuna. Podatke za izračun komunalnega prispevka za določeno občino smo dobili iz aktualnih odlokov o komunalnem prispevku za posamezno občino, ki so prosto dostopni na spletu. Ugotovili smo, da se način določanja obračunskih območij za izračun komunalnega prispevka v izbranih občinah

precej razlikuje, saj je komunalni prispevek v občini Tržič enak za celotno občino, v občini Radovljica pa se po posameznih naseljih, ki predstavljajo samostojna obračunska območja za izračun komunalnega prispevka.

Po izračunu komunalnega prispevka smo se morali zbrati podatke o primerljivih prodanih NSZ. Odločili smo se, da za primerjavo uporabimo le zemljišča, ki so bila prodana na prostem trgu. Za pridobitev podatkov smo uporabili aplikacijo Cenilec. To je aplikacija, ki vsebuje podatke ETN, združene s podatki REN in drugimi funkcionalnostmi, npr. Google street view. Poizvedbo smo v aplikaciji izvedli na podlagi naslednjih parametrov:

- Tip nepremičnine: zemljišče
- Vrsta nepremičnine: zemljišče za gradnjo\*
- Vrsta posla: prodaja na prostem trgu
- Datum sklenitve: 1.1.2010 – 26.3.2014
- Velikost parcele: 300,00 – 3.000,00 m<sup>2</sup>

Aplikacija kot rezultat poizvedbe vrne podatke o prodanih NSZ. Izločili smo vse rezultate, ki so imeli pomanjkljive podatke in niso imeli navedene površine NSZ, tiste, pri katerih ni bil prodan celoten lastniški delež in tiste, kjer je bilo v istem poslu poleg NSZ v večjem deležu prodano tudi kmetijsko ali gozdno zemljišče. Rezultate smo ločili glede na lokacijo, in sicer na mesto in okolico.

Ko smo izločili vse neustrezne rezultate, smo s pomočjo opisne statistike naredili analizo podatkov za prodana NSZ. Zanimala nas je povprečna površina NSZ in prodajna cena NSZ na enoto. Opazili smo, da nekateri rezultati zelo odstopajo od povprečja zaradi veliko previsokih ali prenizkih prodajnih cen NSZ na enoto, zato smo te rezultate izločili iz analize, saj niso merodajni in bi poslabšali kvaliteto končnih rezultatov. Na območju mesta Tržič je bilo v izbranem obdobju prodano le eno NSZ, ki je ustrezalo našim kriterijem. Zato smo se odločili, da glede na podatke cenilcev, ocenimo vrednost NSZ na območju mesta Tržič. Velja, da se zazidana stavbna zemljišča ocenjuje kot nezazidana. Podatke o cenah zemljišč za gradnjo smo kasneje uporabili pri izračunu cene zemljišča, kjer bo stala naša hiša.

Ko smo imeli podatke o primerljivih cenah prodanih NSZ, smo se lotili zbiranja podatkov o prodanih primerljivih stavbah. Tudi za pridobivanje teh podatkov smo uporabili aplikacijo Cenilec. Za posamezno občino smo uporabili naslednje parametre:

- Tip nepremičnine: stavba z zemljiščem
- Vrsta nepremičnine: eno- ali dvostanovanjska stavba
- Vrsta posla: prodaja na prostem trgu
- Datum sklenitve: 1.1.2010 – 16.4.2014
- Skupna cena pravnega posla: 1,00 – 1.000.000,00
- Prodana površina: 80,00 – 300,00 m<sup>2</sup>
- Uporabna površina dela stavbe: 1,00 – 600,00 m<sup>2</sup>

---

\*V nalogi je namesto besedne zveze zemljišče za gradnjo uporabljen termin NSZ

Aplikacija nam prikaže vse posle, v katerih je bila prodana stavba. Za potrebe naše analize smo morali izločiti vse tiste rezultate, v katerih ni bil prodan celoten lastniški delež in vse tiste rezultate, kjer stavba ni bila v zadnji gradbeni fazi, saj smo potrebovali cene primerljivih stavb, ki so dokončane (v aplikaciji Cenilec so gradbene faze označene s številkami do 8, za našo analizo so bile merodajne prodane stavbe označene s številko 6 ali 8 – stavba v V. gradbeni fazi ali dokončana stavba). Ko smo izločili vse neustrezne rezultate, smo pri tistih poslih, kjer je stavba postavljena na več parcelah, sešteli površine teh parcel, da smo dobili celotno površino stavbnega zemljišča, prodanega v enem poslu. Izračunali smo prodajno ceno na enoto, ki jo v tem primeru dobimo iz podatkov o ceni posla in o uporabni površini prodane stavbe. Ugotovili smo, da nekateri rezultati močno odstopajo zaradi previsoke ali prenizke prodajne cene na enoto in te rezultate izločili, saj bi poslabšali kvaliteto končnih rezultatov. Za nadaljnjo analizo smo potrebovali tudi podatke o kronološki starosti stavb, o morebitnih obnovah strehe ali fasade in o posplošeni tržni vrednosti. Rezultate smo ločili glede na lokacijo stavb.

Vsaka zgradba ima ekonomsko življenjsko dobo, v kateri lahko prinaša donos. V splošnem je ekonomska življenjska doba krajša od fizične življenjske dobe, ki označuje fizično trajanje stavbe do porušitve. Ekonomska življenjska doba je sestavljena iz dejanske življenjske dobe stavbe in preostale življenjske dobe. Dejanska življenjska doba odseva resnično starost glede na stanje in vzdrževanje elementov stavbe. Lahko je enaka, večja ali manjša od kronološke starosti stavbe.

Za realno primerjavo vrednosti prodanih stavb, smo morali oceniti dejansko starost stavbe. Dejansko starost stavbe smo ocenili na podlagi podatkov REN o obnovi stavbe (obnove strehe in fasade), notranjosti stavbe (obnove oken in inštalacij) in s pomočjo spletne storitve Google street view (zunanost stavbe). S pomočjo dejanske starosti stavbe in prodajne cene izračunane na m<sup>2</sup> uporabne površine smo izračunali regresijske premice in z njimi določili vrednosti stavb, če bi bile zgrajene danes. S pomočjo izračunanih osnovnih statistik smo dobili povprečne vrednosti o starosti prodanih stavb, prodanih neto tlorisnih površinah, prodajnih cenah na enoto in to uporabili za izračun primerljivih cen prodanih enostanovanjskih hiš za obravnavano občino.

Ko smo imeli zbrane in prilagojene tudi te rezultate, smo lahko primerjali uspešnost investiranja v tako enostanovanjsko hišo.

### 3 PREDSTAVITEV ENOSTANOVANJSKE HIŠE

Izbrana hiša je enostanovanjska, ni podkletena, ima pritličje in nebivalno podstreho.

Objekt je temeljen na pasovnih armiranobetonskih temeljih. Pod temelji je izveden podložni beton. Temeljenje je izvedeno v raščnem terenu. Objekt je masivne opečne gradnje. Medetažna konstrukcija je armiranobetonska, ostrešje je leseno.

Višinski gabarit objekta je pritličje. Streha osnovnega stanovanjskega volumna je pravilna dvokapnica naklona  $35^\circ$  s kritino v sivi barvi. Volumen neizkoriščenega podstrešja presega volumen pritličja po celotni južni strani od 0.20 m do 2.00 m. Proti severu je osnovnemu gabaritu stanovanjske stavbe na nivoju pritličja priključen nadstrešek za dva avtomobila in zunanja shramba. Dodatni volumen je pokrit z ravno streho v minimalnem naklonu in je kot dozidava oblikovan v skladu z osnovno stavbo.

Objekt ima osnovni tlorisni gabarit 15.60 m x 8.00 m - 10.00 m in višinski gabarit pritličja z višino kapi nad koto pritličja +2.90 m in višino slemena nad koto pritličja +6.63 m. Tlorisni gabarit ravne strehe nad nadstreškom in zunanjo shrambo je 8.40 m x 6.20 m. Višina venca nad ravno streho je +2.90 m nad koto pritličja. Kota pritličja objekta je  $\pm 0.00 = 356.00$  m.

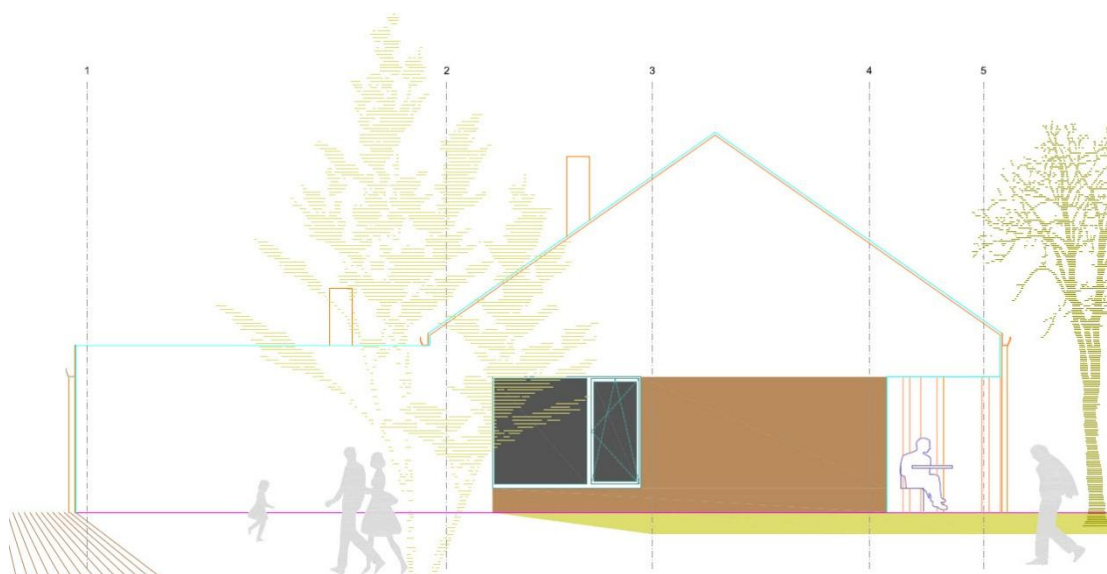
V pritličju osnovnega dela stavbe (ogrevan volumen) je vhod, wc, kabinet, kopalnica, spalnica, dve sobi in bivalni prostor, utility, izven ogrevanega volumna pa še nadstrešek za dva avtomobila in zunanja shramba.

Ovoj ogrevanega volumna je kompakten. Finalna obdelava fasade je omet v beli barvi v kombinaciji s sivorjavo barvo. Kritina strehe je sive barve, streha je brez napušča.

Okna so v lesenih okvirjih zastekljena s trojno zasteklitvijo.

Tlak v notranjih prostorih je keramika oziroma parket, na terasi je zariban beton, na parkirnih površinah pa asfalt in zariban beton. Ogrevanje je na peč na trda goriva. Sanitarna voda je ogrevana s toplotno črpalko.

Meteorne vode z utrjenih površin (dovoz in parkirišče) se preko lovilcev olj in peskolovov ponikajo na zemljišču. Padavinske vode s strešin objekta se vodijo preko peskolovov v vodotesen rezervoar deževnice, preko njega pa v ponikovalnico na zemljišču.



Slika 2: Zunanji izgled hiše

**Površina in prostornina objekta:**

Bruto tlorisna površina	208.08	m <sup>2</sup>
Neto tlorisna površina	171.25	m <sup>2</sup>
Uporabna površina	134.60	m <sup>2</sup>
Bruto prostornina	511.77	m <sup>2</sup>
Neto prostornina	303.14	m <sup>2</sup>

Preglednica 3: Nadomestitveni stroški izgradnje izbrane enostanovanjske hiše

Gradbena jama	1,78 %	3.256,62 €
Temeljenje in plošče nad tlemi	5,23 %	9.569,30 €
Zunanje stene	21,28 %	38.950,60 €
Notranje stene	14,54 %	26.625,30 €
Stropi	12,87 %	23.560,62 €
Streha	11,57 %	21.190,50 €
Vgrajeni, fiksno pritrjeni konstrukcijski elementi	3,70 %	6.778,84 €
Ostala dela pri gradbeni konstrukciji	3,09 %	5.665,50 €
<b>GRADBENA KONSTRUKCIJA</b>	<b>74,07 %</b>	<b>135.597,28 €</b>
Kanalizacija, vodovod, plinovod	6,48 %	11.860,30 €
Ogrevalne naprave	12,38 %	22.668,00 €
Prezračevalne instalacije in klimatizacija	0,00 %	0,00 €
Elektroinštalacije	7,07 %	12.950,30 €
Telekomunikacijske in informacijske naprave	0,00 %	0,00 €
Transportne naprave	0,00 %	0,00 €

...se nadaljuje

...nadaljevanje Preglednice 3

Posebna namenska oprema in naprave	1,94 %	3.560,00 €
Centralno nadzorni sistemi	0,00 %	0,00 €
Ostala dela pri instalacijskih delih	0,00 %	0,00 €
<b>INSTALACIJE</b>	<b>27,88 %</b>	<b>51.038,60 €</b>
<b>ZUNANJA UREDITEV</b>		
	<b>3,99 %</b>	<b>9.543,75 €</b>
Vrednost načrtov arhitekture	1,76 %	4.089,80 €
Vrednost načrtov gradbenih konstrukcij	1,39 %	3.241,90 €
Vrednost načrtov strojnih konstrukcij	0,53 %	1.226,94 €
Vrednost načrtov elektroinstalacij	0,58 %	1.357,60 €
Vrednost ostalih načrtov, elaboratov	3,75 %	8.711,30 €
Upravljanje in vodenje projekta	7,61 %	17.690,60 €
<b>DODATNI GRADBENI STROŠKI</b>	<b>15,62 %</b>	<b>36.318,14 €</b>
<b>GOI</b>		
	<b>100,00 %</b>	<b>183.075,88 €</b>
<b>VSE SKUPAJ</b>	<b>121,55 %</b>	<b>232.497,77 €</b>

## 4 ANALIZA USPEŠNOSTI INVESTIRANJA V OBČINI TRŽIČ

### 4.1 Ocena tržne vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča

Tržna vrednost je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. Tržna vrednost nepremičnine predstavlja najverjetnejšo ceno na prostem trgu nepremičnin na določen datum (MSOV, 2013).

Na ceno stavbnih zemljišč v tržnem gospodarstvu vplivajo številni dejavniki, ki se v prostoru in času spreminjajo. V grobem se delijo na faktorje, ki označujejo čas ocenjevanja in faktorje, ki označujejo kakovost stavbnega zemljišča. Posledica vpliva faktorjev je raznolikost cen stavbnih zemljišč med slovenskimi regijami, med katerimi je prestolnica še vedno najdražja.

Izhodiščna vrednost stavbnega zemljišča se ocenjuje na podlagi naslednjih faktorjev:

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

(SLONEP, 2014)

Preglednica 4: Rezultati analize NSZ v občini Tržič na podlagi podatkov iz aplikacije Cenilec, pridobljenih na dan 26.3.2014

		<b>Površina</b>	<b>Cena</b>	<b>Cena na enoto</b>
<b>Okolica</b>	Število zemljišč	27	27	27
	Povprečna vrednost	737,56 m <sup>2</sup>	55.466,93 €	75,89 €/m <sup>2</sup>
	Mediana	721,00 m <sup>2</sup>	48.000,00 €	75,56 €/m <sup>2</sup>
	Najmanjša vrednost	361,00 m <sup>2</sup>	14.000,00 €	24,00 €/m <sup>2</sup>
	Največja vrednost	1.149,00 m <sup>2</sup>	130.000,00 €	137,69 €/m <sup>2</sup>
	Koeficient variacije	0,27	0,52	0,44

Ker je bilo v mestu Tržič v izbranem časovnem obdobju prodano le eno NSZ, smo se odločili, da uporabimo za izračun oceno cenilcev, ki je bila, da so NSZ v mestu Tržič za okoli 15-20% nižja kot v okolici mesta.

V občini Tržič je vrednost NSZ znotraj mesta nižja kot v okolici mesta. Razlogov za to je več. Mesto je s treh strani obdano z gorami in ima zaradi tega malo sonca, okolica pa je z geografskega vidika veliko lepša. V občini Tržič je lokacija pomemben dejavnik za razlike v cenah NSZ.

## 4.2 Izračun komunalnega prispevka

**Komunalni prispevek** je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Kadar se komunalni prispevek odmerja za potrebe gradnje, ga odmeri pristojni organ Občinske uprave, z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. V tem primeru mora biti k vlogi priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka. Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti. Stroški izvedbe priključka niso predmet odmere komunalnega prispevka in v celoti bremenijo investitorja. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezanec. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme (ZPNačrt, 2007).

**Zavezanec** za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost (ZPNačrt, 2007).

**Komunalna oprema** so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

(ZPNačrt, 2007).

Komunalni prispevek se odmeri z upoštevanjem naslednjih meril:

- površina stavbnega zemljišča,
- neto tlorisna površina objekta,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo,
- namembnost objekta in
- izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

(ZPNačrt, 2007).

**Šteje se**, da je stavbno zemljišče znotraj posamezne enote urejanja prostora opremljeno:

1. če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine ali
2. če so v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključeni v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto (ZPNačrt, 2007).



**Obračunsko območje** posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe. Obračunska območja se določijo za obstoječo komunalno opremo in za vso predvideno novo komunalno opremo iz občinskega načrta razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto (ZPNačrt, 2007).

**Oprostitev plačila komunalnega prispevka:**

- komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture,
- občina lahko predpiše, da se komunalni prispevek ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov,
- občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov. V tem primeru mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna (ZPNačrt, 2007).

### Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se izračuna tako, da se ugotovi na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt in ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme. Za vsako posamezno komunalno opremo se določi znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju. Seštevek zneskov iz prejšnjega odstavka je komunalni prispevek, ki se ga odmeri zavezancu. Znesek za vsako posamezno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju se izračuna tako, da se sešteje delež komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme, ki odpade na parcelo, in delež, ki odpade na neto tlorisno površino objekta, in sicer kot je prikazano v naslednji enačbi:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} * Cp_{ij} * Dp) + (K_{\text{dejavnost}} * A_{\text{tlorisna}} * Ct_{ij} * Dt)$$

$KP_{ij}$	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$A_{\text{parcela}}$	površina parcele,
$Cp_{ij}$	obračunski stroški, preračunani na $m^2$ parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
$Dp$	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; $Dp + Dt = 1$ ),
$Ct_{ij}$	obračunski stroški, preračunani na $m^2$ neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
$A_{\text{tlorisna}}$	neto tlorisna površina objekta,
$Dt$	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; $Dp + Dt = 1$ ),
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti (min. 0,7, max. 1,3; če z odlokom ni določeno drugače, se šteje, da je $K_{\text{dejavnost}}$ enak 1,0),

- i posamezna vrsta komunalne opreme,  
j posamezno obračunsko območje.

**Celotni komunalni prispevek** se izračuna na naslednji način:

$$KP = \text{Vsota } KP_{ij}$$

- KP celotni izračunani komunalni prispevek,  
KP<sub>ij</sub> komunalni prispevek, izračunan za posamezno vrsto komunalne opreme  
(ZPNačrt, 2007)

### **Izračun komunalnega prispevka za NSZ v občini Tržič**

V občini velja enotno obračunsko območje za vodovodno, kanalizacijsko in cestno omrežje. Odločitev pojasnjujejo v Odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Tržič (2012).

Občinsko vodovodno omrežje s svojo zgradbo sicer omogoča vzpostavitev več obračunskih območij, vendar pa je vprašanje smiselnosti te odločitve, saj za mnoge vode niso znani ustrezni tehnični podatki, na podlagi katerih bi lahko dovolj strokovno opravili diferenciacijo. Prav tako bi se pokazalo, da je gostota infrastrukture najpogostejša znotraj samega naselja Tržič oz. obratno, da je infrastruktura pričakovano dražja v okolici, kjer so vodi daljši, porabnikov pa manj. V končni fazi pa vsi porabniki enako dobivajo vodo iz vodovodnega omrežja in se ne sprašujejo, kako daleč je tekla do njih. Iz tega razloga obravnavamo samo eno obračunsko območje za vodovod.

Tako kot pri vodovodu imamo tudi pri kanalizaciji eno obračunsko območje. Glavni razlog leži v izrazito različnem financiranju izgradnje kanalizacijskega omrežja. Medtem ko so bili nekateri kanali sofinancirani z zunanjimi viri tudi do 90%, so bili nekateri drugi v celoti ali v pretežnem delu plačani direktno iz proračunskih sredstev Občine Tržič. Če bi to dosledno upoštevali pri izračunih in ohranili več obračunskih območij bi to pomenilo izrazito velike razlike med naselji v občini in v nekaterih primerih celo znotraj posameznih naselij.

Koncept postavitve obračunskih območij za cestno omrežje je drugačen kot pri komunalnih vodih, saj privzemamo, da je v osnovi celotno cestno omrežje javno in namenjeno vsem in ga kot takega tudi vsi lahko uporabljajo, pri čemer je težko določiti, točno kateremu naselju pripadajo ceste in javne poti, ki potekajo med posameznimi poselitvenimi območji, saj jih neovirano uporabljajo vsi in posledično ne bi bilo primerno, da zanj uporabniki plačujejo različne komunalne prispevke. Iz tega vzroka je smiselno, da celotno območje občine predstavlja eno obračunsko območje.

Faktor dejavnosti se za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Določi se lahko za različne vrste objektov v razponu od 0,7 do 1,3. Za obravnavano enostanovanjsko hišo se upošteva faktor dejavnosti 1.

Največje dopustno razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je 0,3:0,7 za eno ali drugo razmerje. Občina Tržič meni, da je vrednost nekega objekta mnogo bolj odvisna od dejanske površine tega objekta, kot pa od velikosti parcele na kateri stoji.  $D_{pi} = 0,3$  ter  $D_{ti} = 0,7$  na celotnem območju opremljanja v občini Tržič.

(Odlok o programu ... Tržič, 2012)

V občini veljajo določene oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka:

- komunalni prispevek se v naseljih Jelendol, Dolina, Gozd in Čadovlje, za novogradnjo objektov in za obstoječe objekte, ki se jim izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, plača le v višini 50% od celotne vrednosti odmerjenega komunalnega prispevka.
- enotno za celotno občino velja polovično plačilo komunalnega prispevka za primer prvega priključevanja obstoječih stavb na zgrajeno kanalizacijsko omrežje.
- za vse novogradnje se upošteva olajšava v višini 30% izračunanega zneska komunalnega prispevka za opremljenost zemljišča s kanalizacijo.
- upošteva se 25% olajšava pri plačilu komunalnega prispevka za novogradnje za mlade družine, ki rešujejo stanovanjski problem. Mlada družina je tista družina, pri kateri v času izdaje odločbe o odmeri komunalnega prispevka vsaj en otrok še ni šoloobvezen (Odlok o programu ... Tržič, 2012).

Preglednica 5: Obračunski stroški, preračunani na  $m^2$  stavbnega zemljišča ( $C_{pi}$ ) in na  $m^2$  neto tlorisne površine objekta ( $C_{ti}$ ) na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme v občini Tržič

Postavka	$C_{pi}$ [€/m <sup>2</sup> ]	$C_{ti}$ [€/m <sup>2</sup> ]
Vodovodno omrežje	2,45	8,97
Kanalizacijsko omrežje	5,04	16,82
Cestne omrežje	7,09	27,40

Preglednica 6: Izračunani komunalni prispevek za občino Tržič

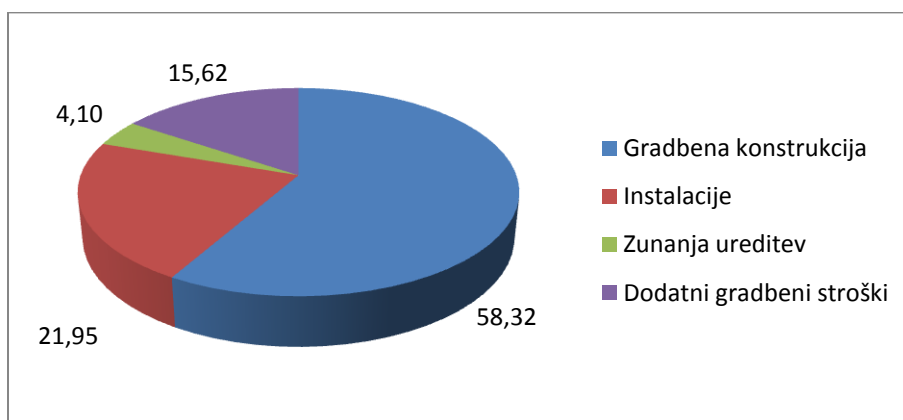
Občina	Naselje	Izračunani KP za zemljišče velikosti 600m <sup>2</sup> na katerem je zgrajena enostanovanjska hiša s 171,25 m <sup>2</sup> NTP[€]	KP na enoto površine [€/m <sup>2</sup> ]
Tržič	Tržič	8.362,00	13,94
	Zvirče	8.362,00	13,94

Ker velja eno obračunsko območje za celotno občino, je posledično komunalni prispevek na m<sup>2</sup> NSZ ter na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine za celotno občino enak, razlikuje se samo v tistih naseljih, ki niso opremljena s kanalizacijskim omrežjem in zato tega dela komunalnega prispevka ne plačajo.

#### 4.3 Ocena nadomestitvenih stroškov

Preglednica 7: Ocena nadomestitvenih stroškov

Vrsta stroška	Delež celotne investicije [%]	Cena [€]
Gradbena konstrukcija	58,32	135.597,28
Instalacije	21,95	51.038,60
Zunanja ureditev	4,10	9.543,75
Dodatni gradbeni stroški	15,62	36.318,14
<b>VSE SKUPAJ</b>	<b>100,00</b>	<b>232.497,77</b>



Grafikon 1: Grafični prikaz nadomestitvenih stroškov izgradnje enostanovanjske hiše

#### 4.4 Ocena tržne vrednosti po metodi stroškov

Tržno vrednost hiše smo ocenili kot vsoto prodajne cene komunalno neopremljenega NSZ, stroška komunalnega prispevka in nadomestitvenih stroškov izgradnje izbrane hiše.

Preglednica 8: Ocena tržne vrednosti za občino Tržič po metodi stroškov na dan 16.6.2014

Občina Tržič	Vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča [€]	Znesek komunalnega prispevka [€]	Nadomestitveni stroški izgradnje enostanovanjske hiše [€]	Skupaj [€]
Center	38.760,00	8.362,00	232.497,77	279.619,77
Okolica	45.600,00	8.362,00	232.497,77	286.459,77

#### 4.5 Primerjava ocenjene tržne vrednosti s prodajnimi cenami primerljivih enostanovanjskih hiš

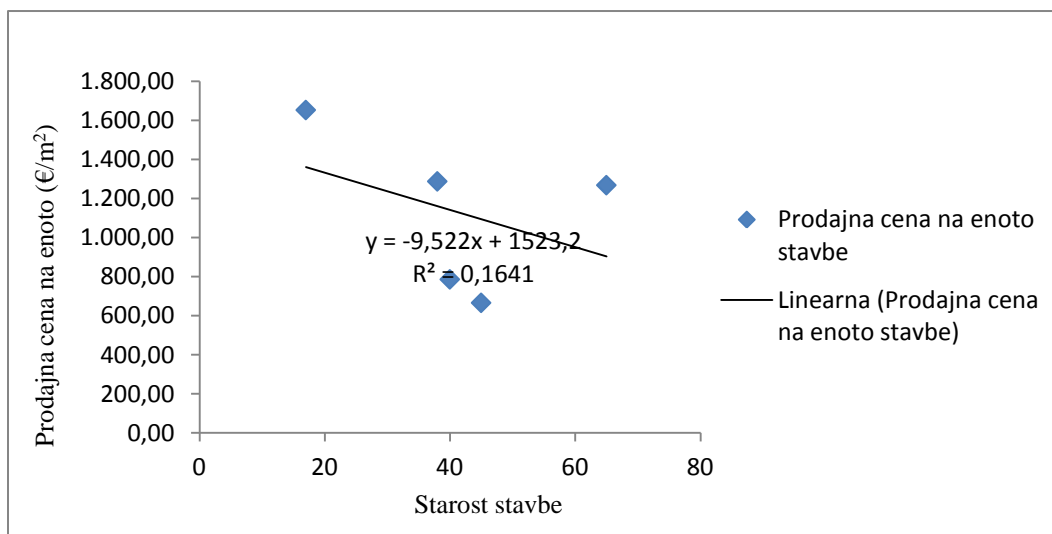
Preglednica 9: Rezultati analize prodanih enostanovanjskih hiš v občini Trzič na podlagi podatkov iz aplikacije Cenilec, pridobljenih na dan 16.4.2014

		Površina	Cena	Prodajna cena na enoto uporabne površine	Starost stavbe	
					Kronološka	Dejanska
<b>Center</b>	Število stavb	4	4	4	4	4
	Povprečna vrednost	137,60 m <sup>2</sup>	88.875,00 €	962,21 €/m <sup>2</sup>	110,75 let	49,25 let
	Mediana	140,20 m <sup>2</sup>	89.250,00 €	953,74 €/m <sup>2</sup>	112,50 let	47,50 let
	Najmanjša vrednost	108,00 m <sup>2</sup>	60.000,00 €	542,69 €/m <sup>2</sup>	54,00 let	37,00 let
	Največja vrednost	162,00 m <sup>2</sup>	117.000,00 €	1.416,67 €/m <sup>2</sup>	164,00 let	65,00 let
	Koeficient variacije	0,17	0,26	0,42	0,51	0,24
<b>Okolica</b>	Število stavb	5	5	5	5	5
	Povprečna vrednost	118,87 m <sup>2</sup>	97.166,67 €	1.356,45 €/m <sup>2</sup>	88,00 let	35,00 let
	Mediana	128,85 m <sup>2</sup>	77.000,00 €	1.129,09 €/m <sup>2</sup>	106,50 let	36,50 let
	Najmanjša vrednost	68,20 m <sup>2</sup>	40.000,00 €	620,16 €/m <sup>2</sup>	17,00 let	15,00 let
	Največja vrednost	157,70 m <sup>2</sup>	200.000,00 €	2.375,30 €/m <sup>2</sup>	128,00 let	65,00 let
	Koeficient variacije	0,30	0,61	0,55	0,50	0,52

V obravnavanem obdobju so bile v centru mesta Trzič prodane samo stare stavbe, ki niso ustrezne za primerjavo z vrednostjo naše hiše.

Razlogov je več, najpomembnejši dejavnik je lokacija, saj mesto ni med najbolj razvitimi v Sloveniji, ne ponuja delovnih mest, leži v soteski in ima zaradi tega slabo osončenje. Mesto je staro in znotraj ne omogoča gradnje novih stavb.

Za prodane hiše v okolici mesta smo izrisali regresijsko krivuljo, s katero smo si pomagali da smo lahko prilagodili vrednosti hiš, kot če bi bile nove.



Grafikon 2: Regresijska premica vpliva starosti stavbe na prodajno ceno stavbe na enoto v okolici mesta Tržič

Ugotovili smo, da lokacija ne vpliva na višino komunalnega prispevka, saj je celotni občini znesek komunalnega prispevka enak. Cene NSZ se z lokacijo spreminjajo, najnižje so v mestu Tržič, v okolici pa so nekoliko višje. To pomeni, da je izgradnja iste hiše v mestu cenejša kot v okolici.

Če bi gradili tako hišo z namenom prodaje, bi imeli v mestu Tržič zelo velik problem s prodajo, saj ni povpraševanja in zato so tudi vrednosti stanovanjskih hiš nižje kot v okolici. Glede na to, da primerljivih hiš sicer nismo imeli, smo vseeno sklepali, da se investicija v tako moderno hišo v mestu Tržič ne bi povrnila.

Če bi primerjali investicijo znotraj mesta in v okolici, bi ugotovili, da so vrednosti NSZ in stanovanjskih hiš na jugu občine (južno od mesta Tržič) višje kar pomeni, da bi imeli tam večje možnosti za prodajo kot na severu občine, ki se nahaja nad mestom Tržič in je s treh strani obdano s hribi. Izbrano naselje Zvirče leži južno od mesta Tržič, ocenjena vrednost NSZ je višja kot v samem mestu, vseeno pa se nam stroški izgradnje take hiše ne bi v celoti povrnili, zato bi bila to v trenutnih razmerah neuspešna investicija.

Iz zbranih podatkov o prodanih NSZ in prodanih stavbah smo ugotovili, da se taka moderna gradnja v občini Tržič kot investicija za prodajo ne bi izplačala, ker ni povpraševanja.

## 5 ANALIZA USPEŠNOSTI INVESTIRANJA V OBČINI RADOVLJICA

### 5.1 Ocena tržne vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča

Tržna vrednost je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. Tržna vrednost nepremičnine predstavlja najverjetnejšo ceno na prostem trgu nepremičnin na določen datum (MSOV, 2013).

Na tržno vrednost NSZ v tržnem gospodarstvu vplivajo številni dejavniki, ki se v prostoru in času spreminjajo. V grobem se delijo na faktorje, ki označujejo čas ocenjevanja in faktorje, ki označujejo kakovost stavbnega zemljišča. Posledica vpliva faktorjev je raznolikost cen stavbnih zemljišč med slovenskimi regijami, med katerimi je prestolnica še vedno najdražja.

Izhodiščna vrednost stavbnega zemljišča se ocenjuje na podlagi naslednjih faktorjev:

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

(SLONEP, 2014)

Preglednica 10: Rezultati analize NSZ v občini Radovljica na podlagi podatkov iz aplikacije Cenilec na dan 26.3.2014

		<b>Površina</b>	<b>Cena</b>	<b>Cena na enoto</b>
<b>Center</b>	Število zemljišč	4	4	4
	Povprečna vrednost	959,50 m <sup>2</sup>	94.000,00 €	145,06 €/m <sup>2</sup>
	Mediana	564,00 m <sup>2</sup>	87.500,00 €	159,78 €/m <sup>2</sup>
	Najmanjša vrednost	429,00 m <sup>2</sup>	85.000,00 €	50,88 €/m <sup>2</sup>
	Največja vrednost	2.280,00 m <sup>2</sup>	116.000,00 €	209,79 €/m <sup>2</sup>
	Koeficient variacije	0,93	0,16	0,51
		<b>Površina</b>	<b>Cena</b>	<b>Cena na enoto</b>
<b>Okolica</b>	Število zemljišč	35	35	35
	Povprečna vrednost	964,97 m <sup>2</sup>	84.428,14 €	90,61 €/m <sup>2</sup>
	Mediana	818,00 m <sup>2</sup>	58.514,00 €	86,51 €/m <sup>2</sup>
	Najmanjša vrednost	332,00 m <sup>2</sup>	12.616,00 €	35,28 €/m <sup>2</sup>
	Največja vrednost	2.111,00 m <sup>2</sup>	245.895,00 €	205,00 €/m <sup>2</sup>
	Koeficient variacije	0,51	0,75	0,53

Cena NSZ v občini Radovljica je v povprečju znotraj mesta višja kot pa v okolici.

## 5.2 Izračun komunalnega prispevka

Teoretična osnova za izračun komunalnega prispevka je pojasnjena v točki 4.2.

Za komunalno opremljeno stavbno zemljišče v občini Radovljica velja tisto zemljišče, za katerega so v oddaljenosti do 100 m od roba gradbene parcele zagotovljeni priključki na javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje ter ima na enaki razdalji urejen cestni priključek.

V občini Radovljica se cestno, kanalizacijsko in vodovodno omrežje loči na primarno in sekundarno omrežje. Čistilne naprave, stroški ravnanja z odpadki in javne površine (parkirišča, igrišča, trgi, parki, zelenice) so v celoti zajete v primarnem delu. Pri cestnem omrežju predstavljajo primarno omrežje ceste s kategorizacijami lokalne ceste, mestne zbirne ceste in krajevne zbirne ceste. Sekundarno omrežje predstavljajo ceste s kategorizacijami javne poti in ceste v postopku kategorizacije. V cestnem omrežju so zajeti vsi pločniki, hodniki za pešce, varne šolske poti, kolesarske steze, poti, cestna razsvetljava. Kanalizacijsko omrežje odpadnih komunalnih vod, odpadnih padavinskih vod in mešane kanalizacije se loči glede na presek cevovodov.

Faktor dejavnosti je za stanovanjske stavbe določen glede na velikost naselja (glede na število prebivalcev).

Preglednica 11: Faktor dejavnosti za enostanovanjske stavbe v občini Radovljica (Odlok o komunalnem prispevku v občini Radovljica)

Stanovanjske stavbe	Enostanovanjske stavbe
Naselja po velikosti	
Naselja z več kot 1000 prebivalci	1,00
Naselja od 450 do 1000 prebivalci	0,85
Naselja od 200 do 450 prebivalci	0,80
Naselja od 100 do 200 prebivalci	0,75
Naselja z manj kot 100 prebivalci in razpršena naselja	0,70

Delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka  $D_{pi} = 0,65$ , delež neto tlorisne površine pa je  $D_{ti} = 0,35$  (Odlok o programu ... Radovljica, 2012).

Za občino veljajo določene oprostitve in olajšave:

- zavezancem, ki gradijo stanovanjske in nestanovanjske kmetijske stavbe, se višina komunalnega prispevka zmanjša tako, da se izračunani prispevek zmanjša s faktorjem glede na število prebivalcev,
- za mlade družine, ki gradijo stanovanjske stavbe za lastne potrebe, se višina komunalnega prispevka zmanjša tako, da se izračunani prispevek zmanjša za 20%. Mlada družina je tista družina, pri kateri v času izdaje odločbe o odmeri komunalnega prispevka vsaj en otrok še ni šoloobvezen,



- zavezancem, ki gradijo stanovanjske stavbe in nestanovanjske kmetijske stavbe ter imajo v času izdaje odločbe o odmeri komunalnega prispevka stalno prebivališče v Občini Radovljica, se izračunani prispevek zmanjša za:
  - 5% če zavezanec stalno biva v občini do 15 let,
  - 10% če zavezanec stalno biva v občini od 15 do 20 let in
  - 15% če zavezanec stalno biva v občini več kot 20 let.

Skupna višina olajšav ne sme presegati:

- 35% izračunanega prispevka za naselji Radovljica in Lesce,
- 45% izračunanega prispevka za ostala naselja, razen naselja manjša od 100 prebivalcev.

Vsako olajšavo se določi posebej in se kumulativno seštevajo (Odlok o komunalnem prispevku v občini Radovljica, 2008).

Preglednica 12: Obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> stavbnega zemljišča (Cpi) in na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta (Cti) na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme za mesto Radovljica (Odlok o programu ... Radovljica, 2012)

<b>Primarni del infrastrukture</b>	<b>Cpi [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cti [€/m<sup>2</sup>]</b>
Ceste	3,56	16,60
Kanalizacija	1,67	7,06
Čistilne naprave	0,35	1,62
Vodovod	1,67	7,78
EKO-otoki	0,02	0,11
CERO	0,08	0,39
Javne površine	0,61	2,84
<b>Sekundarni del infrastrukture</b>		
Ceste	4,22	19,67
Cestna razsvetljava	0,46	2,15
Pločniki + kolesarske steze	0,22	0,95
Kanalizacija	1,52	6,70
Vodovod	2,16	10,07

Preglednica 13: Obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> stavbnega zemljišča (Cpi) in na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta (Cti) na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme za naselje Zapuže (Odlok o programu ... Radovljica, 2012)

<b>Primarni del infrastrukture</b>	<b>Cpi [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cti [€/m<sup>2</sup>]</b>
Ceste	3,56	16,60
Kanalizacija	1,60	6,82
Čistilne naprave	0,35	1,62
Vodovod	1,67	7,78

...se nadaljuje

...nadaljevanje preglednice 13

EKO-otoki	0,02	0,11
CERO	0,08	0,39
Javne površine	0,61	2,84
<b>Sekundarni del infrastrukture</b>	<b>Cpi [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cti [€/m<sup>2</sup>]</b>
Ceste	4,22	4,22
Cestna razsvetljava	0,46	0,46
Pločniki + kolesarske steze	0,22	0,22
Kanalizacija	1,37	1,37
Vodovod	2,16	2,16

Preglednica 14: Izračunani komunalni prispevek za občino Radovljica

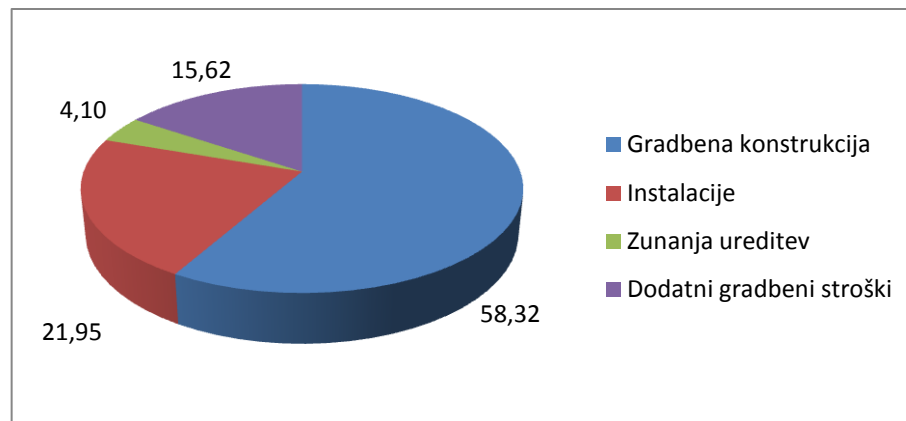
Občina	Naselje	Izračunani KP za zemljišče velikosti 600m <sup>2</sup> na katerem je zgrajena enostanovanjska hiša s 171,25 m <sup>2</sup> NTP[€]	KP na enoto površine [€/m <sup>2</sup> ]
Radovljica	Radovljica	11.002,25	18,34
	Zapuže	8.636,52	14,39

Glede na različna obračunska območja, se komunalni prispevek na različnih lokacijah občine Radovljica razlikuje. Najvišji komunalni prispevek je v mestu Radovljica, z oddaljenostjo pa se zmanjšuje.

### 5.3 Ocena nadomestitvenih stroškov

Preglednica 15: Ocena nadomestitvenih stroškov

Vrsta stroška	Delež celotne investicije [%]	Cena [€]
Gradbena konstrukcija	58,32	135.597,28
Instalacije	21,95	51.038,60
Zunanja ureditev	4,10	9.543,75
Dodatni gradbeni stroški	15,62	36.318,14
<b>VSE SKUPAJ</b>	<b>100,00</b>	<b>232.497,77</b>



Grafikon 3: Grafični prikaz nadomestitvenih stroškov izgradnje enostanovanjske hiše

#### 5.4 Ocena tržne vrednosti po metodi stroškov

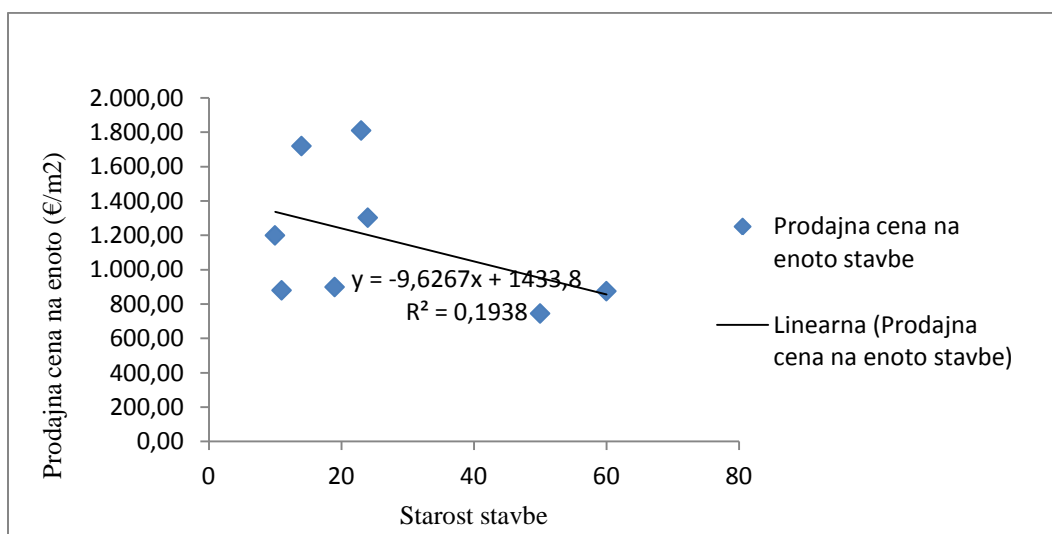
Preglednica 16: Ocena tržne vrednosti za občino Radovljica po metodi stroškov na dan 16.6.1014

Občina Radovljica	Vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča [€]	Znesek komunalnega prispevka [€]	Nadomestitveni stroški izgradnje enostanovanjske hiše [€]	Skupaj [€]
Radovljica	87.000,00	11.002,25	232.497,77	330.500,02
Zapuže	54.500,00	8.636,52	232.497,77	295.634,29

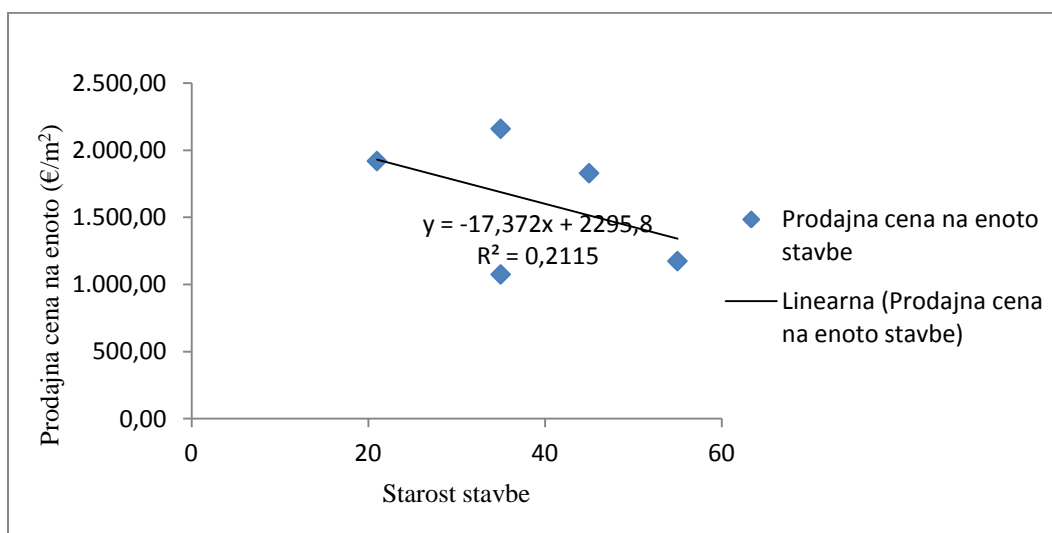
#### 5.5 Primerjava ocenjene tržne vrednosti s prodajnimi cenami primerljivih enostanovanjskih hiš

Preglednica 17: Rezultati analize enostanovanjskih hiš v občini Radovljica na podlagi podatkov iz aplikacije Cenilec, pridobljenih na dan 16.4.2014

		Površina	Cena	Prodajna cena na enoto uporabne površine	Starost Stavbe	
					Kronološka	Dejanska
Center	Število stavb	5	5	5	5	5
	Povprečna vrednost	131,06 m <sup>2</sup>	155.800,00 €	2.430,33 €/m <sup>2</sup>	60,20 let	38,20 let
	Mediana	138,00 m <sup>2</sup>	150.000,00 €	2.247,90 €/m <sup>2</sup>	50,00 let	35,00 let
	Najmanjša vrednost	66,80 m <sup>2</sup>	79.000,00 €	1.482,21 €/m <sup>2</sup>	21,00 let	21,00 let
	Največja vrednost	177,70 m <sup>2</sup>	240.000,00 €	3.743,32 €/m <sup>2</sup>	128,00 let	55,00 let
	Koeficient variacije	0,31	0,44	0,39	0,67	0,33
Okolica	Število zemljišč	8	8	8	8	8
	Povprečna vrednost	180,09 m <sup>2</sup>	167.562,50 €	1.681,09 €/m <sup>2</sup>	60,63 let	26,38 let
	Mediana	186,55 m <sup>2</sup>	158.000,00 €	1.646,32 €/m <sup>2</sup>	21,50 let	21,00 let
	Najmanjša vrednost	73,50 m <sup>2</sup>	55.000,00 €	686,50 €/m <sup>2</sup>	10,00 let	10,00 let
	Največja vrednost	322,10 m <sup>2</sup>	299.000,00 €	2.489,59 €/m <sup>2</sup>	234,00 let	60,00 let
	Koeficient variacije	0,48	0,54	0,39	1,30	0,70



Grafikon 4: Regresijska premica vpliva starosti stavbe na prodajno ceno stavbe na enoto v okolici mesta Radovljica



Grafikon 5: Regresijska premica vpliva starosti stavbe na prodajno ceno stavbe na enoto v mestu Radovljica

S pomočjo regresijske premice, ki nam pokaže odvisnost prodajne cene na enoto uporabne površine hiše, smo določili vrednost prodanih hiš, če bi bile nove. To pomeni, da smo vrednost prodajnih cen povišali za določen faktor. Ugotovili smo, da je ta faktor za mesto višji kot za okolico, kar je pričakovano, saj so vrednosti stavb v mestu višje.

Glede na rezultate smo ugotovili, da so vrednosti nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj mesta Radovljica višja kot v okolici mesta, višji je tudi komunalni prispevek.

Za osebno uporabo se nam stroškovno izgradnja enostanovanjske hiše bolj izplača v okolici mesta, izbrano naselje Zapuže, saj so stroški vrednosti nezazidanega zemljišča za gradnjo in komunalnega prispevka nižji.

V centru mesta Radovljica imajo zemljišča višjo vrednost kot v okolici. Lokacija mesta je privlačna, leži na ravnem območju, zelo dobra je prometna povezava (avto, vlak).

Ko smo primerjali gradnjo kot investicijo, smo ugotovili, da bi se po podatkih o povprečnih cenah prodanih NSZ in stavb investicija v mestu Radovljica popolnoma povrnila. Imeli bi zaslužek, kljub temu, da so višje cene zemljišč in višji komunalni prispevek.

Lokacije izven mesta Radovljica so prav tako zaželeni. Po pregledu prodanih NSZ in stavb v okolici mesta Radovljica, smo ugotovili, da bi se nam tudi v izbranem naselju Zapuže investicija povrnila, bi pa imela nižjo vrednost kot v mestu.

## 6 ZAKLJUČEK

V okviru diplomske naloge smo izvedli analizo prodajnih cen NSZ ter stroškov komunalnega prispevka. Ugotovili smo, da se le te zelo razlikujejo glede na lokacijo kjer ležijo. Občina Radovljica je zaradi družbene infrastrukture in lokacije bolj privlačna za kupce, zato so prodajne cene NSZ višje kot v občini Tržič. Če primerjamo okolico mesta Tržič in okolico mesta Radovljica, so te razlike veliko manjše kot če primerjamo sam center mesta.

Po primerjavi komunalnega prispevka je zelo zanimivo da je v celotni občini Tržič višina komunalnega prispevka enaka, v občini Radovljica pa je pričakovano v mestu komunalni prispevek višji kot v okolici.

Ko smo primerjali izgradnjo enostanovanjske hiše v občini Tržič in občini Radovljica smo ugotovili, da je gradnja v občini Tržič cenejša. Najceneje bi izbrano hišo zgradili v mestu Tržič (279.619,77 €), najdražje pa zaradi vrednosti NSZ in višine komunalnega prispevka v mestu Radovljica (330.500,02 €). Gradnja v mestu Radovljica bi bila približno 17% (50.880,30 €) dražja kot v mestu Tržič. Naselji Zvirče in Zapuže sta po stroških izgradnje primerljivi, saj bi bila gradnja v naselju Zapuže za 3% (9.138,52 €) višja kot v naselju Zvirče.

Po ocenah uspešnosti investicij smo ugotovili, da bi bila investicija v gradnjo enostanovanjske hiše za prodajo v občini Radovljica uspešna in bi se izplačala, v občini Tržič pa ne.

## VIRI

Občina Tržič. 2014.

<http://www.trzic.si/obcina.aspx> (Pridobljeno 20. 3. 2014.)

Občina Radovljica. 2014.

<http://www.radovljica.si/podrocje.aspx> (Pridobljeno 20. 3. 2014.)

Statistični urad Republike Slovenije

<http://www.stat.si/> (Pridobljeno 20. 3. 2014.)

Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Tržič, Uradni list RS, št. 34/2012, 11.5.2012 (Pridobljeno 14. 3. 2014.)

Odlok o komunalnem prispevku v občini Radovljica. Deželne novice, Časopis Občine Radovljica – Uradne objave, št. 93, 11.4.2008 (Pridobljeno 14. 3. 2014.)

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč v občini Radovljica. Deželne novice, Časopis Občine Radovljica – Uradne objave, št. 155, 2.3.2012 (Pridobljeno 14. 3. 2014.)

Aplikacija Cenilec

(Pridobljeno 26. 3. 2014, 16. 4. 2014.)

Prostor. 2014.

<http://www.e-prostor.gov.si/> (Pridobljeno 5. 5. 2014)

SLONEP. 2014.

<http://www.slonep.net/pred-gradnjo/lokacija/ponudba-zemljisc> (Pridobljeno 18. 5. 2014.)

Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS), 2014. Kartografska podlaga

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). Uradni list RS št.33/2007: 4585

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2013 (MSOV)