

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:

Anić, A., 2015. Analiza uspešnosti investicijskega projekta stanovanjske stavbe v Koštaboni. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M.): 34 str.

Datum arhiviranja: 16-12-2015

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:

Anić, A., 2015. Analiza uspešnosti investicijskega projekta stanovanjske stavbe v Koštaboni. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M.): 34 pp.

Archiving Date: 16-12-2015

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 ŠTUDIJSKI  
PROGRAM GRADBENIŠTVO  
SMER OPERATIVNO  
GRADBENIŠTVO**

Kandidat:

**ALEN ANIČ**

**ANALIZA USPEŠNOSTI INVESTICIJSKEGA  
PROJEKTA STANOVANJSKE STAVBE V KOŠTABONI**

Diplomska naloga št.: 521/SOG

**ANALYSIS OF EFFECTIVENESS OF THE KOŠTABONA  
HOUSING ESTATE INVESTMENT PROJECT**

Graduation thesis No.: 521/SOG

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 01. 12. 2015

## **POPRAVKI**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

»Ta stran je namenoma prazna«.

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisani Alen Anić izjavljam, da sem avtor diplomskega dela z naslovom »Analiza uspešnosti investicijskega projekta stanovanjske stavbe v Koštaboni«.

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, 13.11.2015

Podpis:

»Ta stran je namenoma prazna«.

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

<b>UDK:</b>	<b>332.8:728.2(497.4Koštabon)(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Alen Anić</b>
<b>Mentor:</b>	<b>izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Analiza uspešnosti investicijskega projekta stanovanjske stavbe v Koštaboni</b>
<b>Tip dokumenta:</b>	<b>Dipl. nal. - VSŠ</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>34 str., 16 pregl., 15 sl., 1 graf.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>uspešnost investicijskega projekta, kalkulacije stroškov, prodajne cene, mestna občina Koper, Koštabona</b>

### **Izveček:**

V diplomski nalogi je izvedena analiza uspešnosti investicijskega projekta tristanovanjske stavbe v Koštaboni, to je v mestni občini Koper. Najprej je podan opis obravnavane stavbe. Sledi izračun stroškov gradnje. Narejene so tri kalkulacije, povezane z gradnjo obravnavane stavbe: kalkulacija, narejena pred pričetkom gradnje in v času gradnje, ter kalkulacija po izvedeni gradnji. Ta predstavlja podlago za pripravo končnega računa za investitorja. Na podlagi tako izračunanih stroškov se ugotavlja uspešnost tega investicijskega projekta na različnih lokacijah znotraj mestne občine Koper, in sicer kot razlika med prodajno ceno primerljivih stavb in stroški gradnje obravnavane stavbe na različnih lokacijah. Izbrane so štiri lokacije: lokaciji znotraj in v okolici naselja Koper ter lokaciji znotraj in v okolici naselja Koštabona. Ugotovljeno je, da so stroški gradnje na vseh štirih obravnavanih lokacijah približno enaki, vendar so prodajne cene na lokacijah znotraj in v okolici naselja Koper bistveno višje, zaradi česar bi bil obravnavani investicijski projekt tam tudi bolj uspešen.

**BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

**UDC:** 332.8:728.2(497.4Koštabon)(043.2)  
**Author:** Alen Anić  
**Supervisor:** Assoc. Prof. dr. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.  
**Title:** Analysis of effectiveness of the Koštabona housing estate investment project  
**Document type:** Graduation Thesis – Higher professional studies  
**Scope and tools:** 34 p., 16 tab., 15 fig., 1 graph.  
**Keywords:** success of the investment project, calculations of expenses, sales prices, the city of Koper, the village of Koštabona

**Abstract:**

This thesis provides an analysis of the investment success of a project for three residential flats built in a house in the village of Koštabona, which is located just outside the city of Koper. To begin, a description of the building is presented, which is then followed by a description of the construction costs incurred. Three calculations are then made for the building: a calculation before construction commenced, a calculation made during the construction process, and a calculation made after the construction process was completed. The last calculation represents the basis for the investor to assess the profit made. After preparing and calculating the costs incurred, the success of the project was analysed from an investment perspective in various locations within the city of Koper. This calculation allows for a comparison to be made between the cost of constructing similar buildings and their sales price in different locations. We selected four locations: the first in Koper, the second on the outskirts of Koper, the third in Koštabona and the fourth on the outskirts of Koštabona. We discovered that the costs incurred in the construction of the buildings were almost the same in all four locations, whereas the sales prices for buildings located in Koper and on the outskirts of the city were much higher than the other aforementioned locations



## ZAHVALA

Za pomoč in podporo pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač.

Zahvalil bi se izvajalcu objekta podjetju GMP ZIDAR d.o.o., naročniku in gradbenemu nadzoru objekta podjetju EDES d.o.o. ter investitorju objekta osebi Vjekoslavu Vostri. Vsem omenjenim bi se zahvalil za posredovane podatke, ki sem jih potreboval pri izdelavi diplome.

Hvala bratu, staršem, prijateljem in mojemu dekletu za moralno podporu pri izdelavi diplome.

»Ta stran je namenoma prazna«.

## KAZALO VSEBINE

Izjava o avtorstvu	III
Bibliografsko – dokumentacijska stran in izvleček	V
Bibliographic – documentalistic information and abstract	VI
Zahvala	VII
<b>1 UVOD</b>	<b>1</b>
<b>2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, ČAS OBRAVNAVE, VALUTA IN METODA DELA</b>	<b>2</b>
2.1 Namen diplomske naloge	2
2.2 Obravnavano območje	2
2.3 Čas obravnave	6
2.4 Valuta	6
2.5 Metoda dela	6
<b>3 OPIS OBRAVNAVANE STANOVANJSKE STAVBE</b>	<b>7</b>
3.1 Klet	7
3.2 Pritličje in 1. nadstropje	7
3.2.1 Dve manjši stanovanji	8
3.2.2 Večje stanovanje	8
3.3 Podstrešje	8
3.4 Meteorna in fekalna kanalizacija	8
3.5 Predstavitev obravnavane stanovanjske stavbe v slikah	9
<b>4 IZRAČUN STROŠKOV OBRAVNAVANE STANOVANJSKE STAVBE</b>	<b>13</b>
4.1 Začetna kalkulacija	13
4.2 Vmesna kalkulacija	14
4.3 Kalkulacija po končani gradnji	15
4.4 Povzetek	16
4.5 Končni izračun stroškov skupaj	17
4.5.1 Vrednost zemljišča	17
4.5.2 Lastna vrednost obravnavane stanovanjske stavbe	20
<b>5 ANALIZA TRGA OBRAVNAVANIH STANOVANJSKIH STAVB NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU</b>	<b>22</b>

---

5.1	Trg nepremičnin v mestni občini Koper	22
5.2	Prodajne cene primerljivih nepremičnin	23
5.2.1	Lokacija znotraj naselja Koper	23
5.2.2	Lokacija v okolici naselja Koper	25
5.2.3	Lokacija znotraj naselja Koštabona	26
5.2.4	Lokacija v okolici naselja Koštabona	26
5.3	Prodajne cene stanovanj	27
<b>6</b>	<b>ANALIZA USPEŠNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA OBRAVNAVANE STANOVANJSKE STAVBE</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>ZAKLJUČNE UGOTOVITVE</b>	<b>32</b>
	<b>VIRI</b>	<b>33</b>

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Prikaz uporabne površine posameznih stanovanj (GMP d.o.o., 2010)	7
Preglednica 2:	Stroški posameznih vrst del na dan 22.12.2009 (GMP d.o.o., 2010)	13
Preglednica 3:	Stroški del drugih izvajalcev na dan 22.12.2009 (EDES d.o.o., 2010)	14
Preglednica 4:	Prikaz končne rekapitulacije oziroma končnega računa (GMP d.o.o., 2010)	16
Preglednica 5:	Osnovne statistike prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč v okolici Koštabone (GURS, 2015)	18
Preglednica 6:	Prikaz letnih indeksov rasti cen nepremičnin za obdobje 1.1.2011 – 31.3.2015	19
Preglednica 7:	Prikaz stroškov gradnje obravnavane stanovanjske stavbe za leto 2010 (GMP d.o.o., 2010)	20
Preglednica 8:	Prikaz podatkov o prodanih stanovanjih v letu 2015 na lokaciji znotraj naselja Koper (GURS, 2015)	24
Preglednica 9:	Prikaz podatkov o prodanih stanovanjih v letu 2015 na lokaciji v okolici naselja Koper	25
Preglednica 10:	Prikaz podatkov o prodanih stanovanjih za obdobje 1.1.2012 – 30.9.2015 na lokaciji v okolici naselja Koštabona	26
Preglednica 11:	Osnovne statistike za prodajne cene stanovanj na obravnavanih lokacijah v letu 2015	27
Preglednica 12:	Osnovne statistike za prodajne cene stanovanj v okolici naselja Koštabona v časovnem obdobju 1.1.2013 – 31.12.2014	27
Preglednica 13:	Prikaz indeksov gradbenih stroškov in indeksov cen nezazidanih stavbnih zemljišč za obdobje 1.1.2010 – 31.3.2015	30
Preglednica 14:	Prikaz revaloriziranih vrednosti s povprečnimi prodajnimi cenami primerljivih stanovanj na obravnavanih lokacijah za prvo polovico leta 2015	30
Preglednica 15:	Prikaz indeksov prodajnih cen stanovanj za obdobje 1.1.2010 – 31.3.2015	31
Preglednica 16:	Prikaz revaloriziranih vrednosti z revaloriziranimi povprečnimi prodajnimi cenami primerljivih stanovanj znotraj naselja Koštabona za obdobje 1.1.2010 – 30.9.2015	31

**KAZALO GRAFIKONOV**

Grafikon 1:	Prikaz sprememb stroškov po postavkah med začetno in končno kalkulacijo	17
-------------	---	----

## KAZALO SLIK

Slika 1:	Prikaz vasi Koštabona v celoti kako izgleda (Zelenko, 2014)	3
Slika 2:	Povezovalna cesta v Koštaboni, levi pogled (Zelenko, 2014)	3
Slika 2.1:	Povezovalna cesta v Koštaboni, desni pogled (Zelenko, 2014)	4
Slika 3:	Prikaz starejših objektov v Koštaboni (Zelenko, 2014)	4
Slika 3.1:	Prikaz ravno tako starejših objektov v Koštaboni (Zelenko, 2014)	5
Slika 4:	Prikaz lokacije vasi Koštabona na zemljevidu obalne regije (Zemljevid Najdi.si, 2010)	5
Slika 5:	Pogled na obravnavano stanovanjsko stavbo z južne strani	9
Slika 5.1:	Pogled na obravnavano stanovanjsko stavbo ravno tako z južne strani	9
Slika 6:	Pogled na obravnavano stanovanjsko stavbo z južne strani, in sicer z glavne ceste	10
Slika 7:	Pogled na obravnavano stanovanjsko stavbo z vzhodne strani	10
Slika 7.1:	Pogled na obravnavano stanovanjsko stavbo prav tako z vzhodne strani	11
Slika 8:	Pogled na obravnavano stanovanjsko stavbo s severne strani	11
Slika 9:	Pogled na vhod v klet z zunanjega stopnišča	12
Slika 10:	Pogled na obravnavano stanovanjsko stavbo z zahodne strani	12
Slika 11:	Prikaz območja prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč za obdobje 1.1.2012 – 31.3.2015 (GURS, 2015)	18

**KAZALO OKRAJŠAV**

ETN	Evidenca trga nepremičnin
GMP	Gradbeništvo, mehanizacija in prevoznništvo
DDV	Davek na dodano vrednost
RS	Republika Slovenija
ZUJF	Zakon o uravnoteženju javnih financ
N	Število enot
M	Aritmetična sredina
Me	Mediana
xmin	Minimalna vrednost
xmax	Maksimalna vrednost
SD	Standardna deviacija oziroma standardni odklon
KV	Koeficient variacije
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
SIST	Slovenski inštitut za standardizacijo



## 1 UVOD

Celotni življenski cikel gradbenega objekta je neposredno povezan s stroški. Zato je potrebno te stroške evidentirati in analizirati. Pri gradnji samega objekta se izdela prva kalkulacija stroškov pred pričetkom gradnje objekta. Ker se stroški spreminjajo v času gradnje, se spremlja to spreminjanje med gradnjo, po zaključku gradnje sledi tako imenovana »pokalkulacija« stroškov. Do razlik v stroških pride pretežno zaradi nepredvidenih gradbenih del in zaradi dodatno naročenih del s strani investitorja. Ker se nesporazumi velikokrat končajo na sodišču, je potrebno v vseh fazah gradnje spremljati projekt, predvsem voditi gradbeno knjigo in gradbeni dnevnik ter redno obveščati investitorja o poteku gradbenih del in se dogovarjati z njim glede nepredvidenih gradbenih del, ki nastanejo med potekom projekta.

Na uspešnost investicijskega projekta gradnje stanovanjskih stavb pomembno vpliva lokacija. Če predpostavimo, da so stroški gradnje stanovanjskih stavb neodvisni od lokacije, potem na to razliko vplivajo predvsem stroški nakupa zemljišča za gradnjo in stroški urejanja stavbnega zemljišča za gradnjo. Zato mora investitor pred sprejetjem odločitve o gradnji na določeni lokaciji analizirati uspešnost takega investicijskega projekta.

Trenutne razmere v gradbeništvu v državi Republiki Sloveniji (v nadaljevanju: Slovenija) niso dobre. Statistični urad Republike Slovenije (SURS, 2014) navaja, da je bil obseg gradbenih del, opravljenih v letu 2013, za 2,6 % nižji kot v letu 2012, medtem ko je v celotni EU upad bil manjši, in sicer le za 2,2 %. V Sloveniji je bila vrednost opravljenih gradbenih del na stavbah nižja za 20,4 % medtem ko je v celotni EU bila vrednost gradbenih del na stavbah nižja za 1,8 %. Glede na leto 2008 je bila vrednost gradbenih del, opravljenih v letu 2013, v Sloveniji nižja za 60,1 % medtem ko je v celotni EU bila nižja za 18,7 %. Čeprav obseg gradbenih del v Sloveniji v prvi polovici leta 2015 raste (v prvih štirih mesecih letos je bila vrednost opravljenih gradbenih del za 40 % višja kot lani v istem obdobju), so gradbinci zelo zaskrbljeni. Pričakuje se nova kriza v gradbeništvu (MMC, 2013), ker Slovenija nima pripravljenih projektov, ki so nujni za uspešno črpanje evropskih sredstev. Zaradi proračunske luknje država ima celo težave najti denar za vzdrževanje cest in obnovo železniških prog, kje pa šele za ostalo (Gole, 2014).

## **2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, ČAS OBRAVNAVE, VALUTA IN METODA DELA**

### **2.1 Namen diplomske naloge**

Namen diplomske naloge je podrobno analizirati investicijski projekt gradnje tristanovanjske stavbe, izdelati kalkulacijo stroškov te iste stavbe, izračunati lastno prodajno ceno ter analizirati uspešnost investicijskega projekta. Pri kalkulaciji stroškov je namen primerjati razliko izračunanih stroškov gradnje na začetku in na koncu gradnje ter analizirati vzroke nastanka razlike v stroških. Poleg tega nas zanima tudi uspešnost obravnavanega investicijskega projekta znotraj mestne občine Koper.

### **2.2 Obravnavano območje**

Obravnavano območje je naselje Koštabona, kjer se je zgradila navedena tristanovanjska stavba. Naselje Koštabona leži v mestni občini Koper. Je majhna vas, površine 3,52 km<sup>2</sup>, ki se nahaja približno 11 km od naselja Koper oziroma približno 23. minut vožnje po predpisih, in sicer brez zastojev na cesti. Dostop do Koštabone je urejen preko asfaltiranih površin. V Koštaboni živi približno 200 ljudi. Arheološke najdbe v pobočju nad vasjo pričajo, da je bilo tu prazgodovinsko gradišče. Sedanja vas stoji na naravnem pomolu med potokom Supotom in reko Dragonjo. Po nekaterih virih je bila zasnovana že v poznoantičnem obdobju, od koder naj bi izhajalo tudi njeno ime. Takrat je po dolini Dragonje potekala trgovska pot, ki naj bi jo ščitila utrdba z imenom Castrum Bonae. Ustno izročilo pripoveduje, da je na mestu sedanje župne cerkve stal tempelj rimske boginje plodnosti Bone. Naselje se prvič uradno omenja leta 1186, ko je bila obnovljena koprška škofija. Leta 1700 jo je škof Naldini opisal kot strnjeno in utrjeno vas s tridesetimi ognjišči, ležečo sredi gostih hrastovih gozdov. Že takrat so obstajale obe cerkvi in kapela. V vasi sta bila dva oljčna mlina, ob reki je delovalo več vodnih mlinov za žitarice. Koštabona ima pravilen tloris v obliki elipse. Po dolžini jo razpolavlja komunikacija, ki ima vlogo osrednjega vaškega trga. Pravokotno nanjo se navezujejo stranske poti, te se pa prelivajo v dvorišča. Kmečke domačije so razporejene v dolge, ravne nize. Na zunanostih stavb pride do izraza prevladujoče gradivo, lokalni peščenjak. Visoke hiše strogih oblik z razmeroma majhnimi okni in plitkimi napušči delujejo dostojanstveno. Posamezne ambiente razgibajo slikoviti motivi mostovžov, baladurjev in zanimivo oblikovanih, plastično zamaknjenih vhodov. Čela hišnih nizov se pod koti vrivajo v osrednjo vaško ulico, kar ji daje svoj čar (Zelenko, 2014). Lokacija naselje Koštabona je razvidna iz slike (Slika 4).



Slika 1: Prikaz vasi Koštabona v celoti kako izgleda (Zelenko, 2014)



Slika 2: Povezovalna cesta v Koštaboni, levi pogled (Zelenko, 2014)



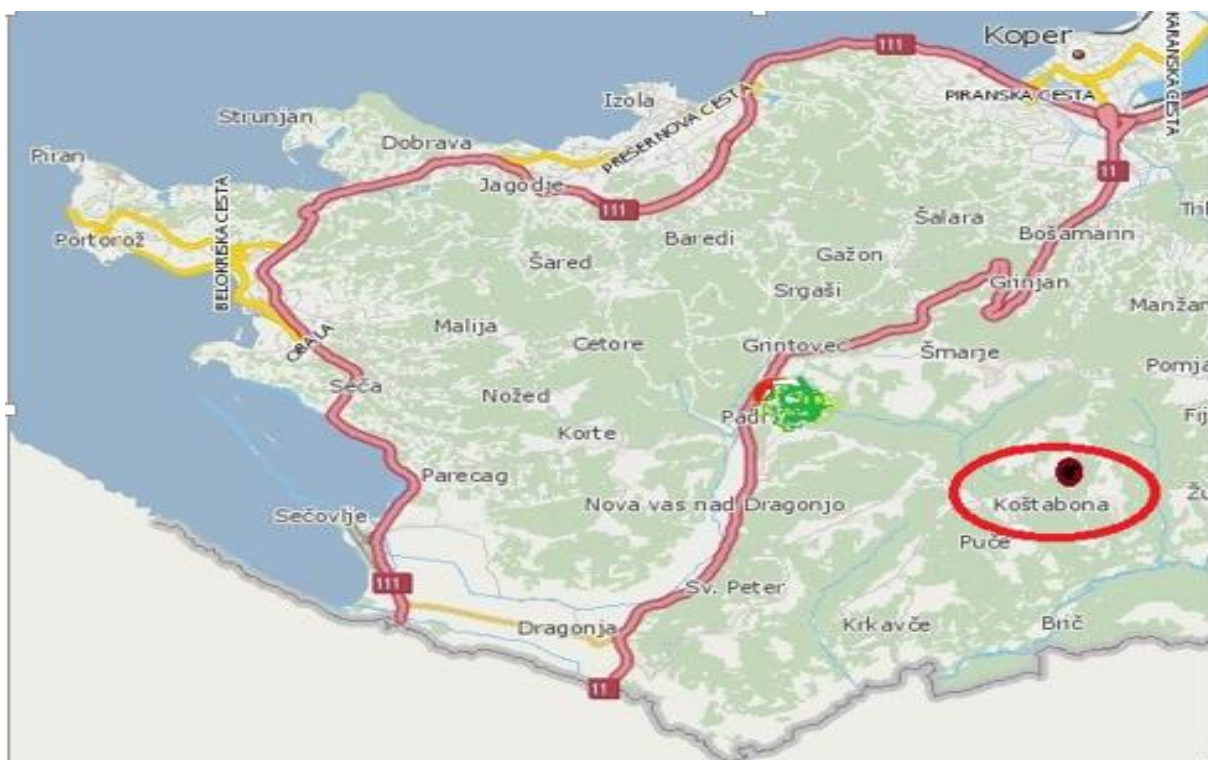
Slika 2.1: Povezovalna cesta v Koštaboni, desni pogled (Zelenko, 2014)



Slika 3: Prikaz starejših objektov v Koštaboni (Zelenko, 2014)



Slika 3.1: Prikaz ravno tako starejših objektov v Koštaboni (Zelenko, 2014)



Slika 4: Prikaz lokacije vasi Koštabona na zemljevidu obalne regije (Zemljevid slovenske Istre, 2010)

## 2.3 Čas obravnave

Čas obravnave je obdobje 2010 – 2015. Leta 2010 se je obravnavana tristanovanjska stavba gradila.

## 2.4 Valuta

Vse vrednosti v diplomski nalogi so v valuti € (Evro).

## 2.5 Metoda dela

Najprej je podan opis obravnavane stanovanjske stavbe. Sledi izračun stroškov gradnje. Narejene so tri kalkulacije, povezane z gradnjo obravnavane stavbe: kalkulacija, narejena pred pričetkom gradnje in v času gradnje, ter kalkulacija po izvedeni gradnji. Ta predstavlja podlago za pripravo končnega računa za investitorja. V kalkulaciji po izvedeni gradnji so zajeti sledeči stroški: rušitvena dela, zemeljska dela, betonska in železokrivska dela, zidarska dela, tesarska dela, kanalizacija in kleparska dela. Našteti stroški predstavljajo izgradnjo objekta do III. gradbene faze s kanalizacijo. Kalkulacija po izvedeni gradnji ne zajema stroškov povezanih z zemljiščem, dokumentacijo in gradbeno obrtniških del. Stroški so izračunani in opisani posebej. Na podlagi tako izračunanih stroškov se ugotavlja uspešnost tega investicijskega projekta na različnih lokacijah znotraj mestne občine Koper, in sicer kot razlika med prodajno ceno vseh stanovanj primerljivih stavb in stroški gradnje obravnavane stavbe na različnih lokacijah. Izbrane so štiri lokacije: lokaciji znotraj in v okolici naselja Koper ter lokaciji znotraj in v okolici naselja Koštabona. Na naštetih lokacijah bomo primerjali razlike med investiranjem v obravnavano stavbo in prodajo stanovanj obravnavne stavbe za leto 2015, ter primerjali investiranje s prodajo istih stanovanj obravnavane stavbe na lokaciji znotraj naselja Koštabona v različnih časovnih obdobjih.

### 3 OPIS OBRAVNAVANE STANOVANJSKE STAVBE

Obravnavana stanovanjska stavba je sestavljena iz več etaž, in sicer kleti, pritličja, 1. nadstropja ter podstrešja. V obravnavani stanovanjski stavbi sta predvideni dve manjši stanovanji in eno večje stanovanje ter klet, ki pripada večjemu stanovanju.

V preglednici (Preglednica 1) je predstavljena uporabna površina stanovanj v obravnavani stanovanjski stavbi (SIST ISO 9836 : 2000).

Preglednica 1: Prikaz uporabne površine posameznih stanovanj (GMP d.o.o., 2010)

Stanovanje	Uporabna površina
	(m <sup>2</sup> )
Stanovanje 1 v pritličju	30,92
Stanovanje 2 v 1. nadstropju	30,92
Stanovanje 3 v pritličju in 1. nadstropju	143,74
<b>Skupaj uporabna površina</b>	<b>205,58</b>

#### 3.1 Klet

Klet meri 76,53 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, od katere je 67,93 m<sup>2</sup> uporabne površine in 8,60 m<sup>2</sup> tehnične površine. V kleti se nahajajo štiri shrambe, hodnik in dvigalni jašek (dvigalo). Klet se nahaja izpod nivoja terena, kar pomeni, da je spodnja plošča pritličja približno na enaki višini, kot je zgornji nivo terena oziroma zemlje, tako da je klet po celotni višini vkopana. Dostop do kleti je možen iz zunanosti, to je iz dvorišča, in sicer po armiranobetonskem stopnišču, kakor tudi iz notranosti, to je z dvigalom preko dvigalnega jaška. Obodni zidovi podkleti so narejeni iz armiranega betona.

#### 3.2 Pritličje in 1. nadstropje

V pritličju stanovanjske stavbe sta dve stanovanji, in sicer eno manjše stanovanje in en del večjega stanovanja. Prav tako je tudi 1. nadstropje razdeljeno na dve stanovanji, in sicer eno manjše in drugi del večjega stanovanja.

### 3.2.1 Dve manjši stanovanji

Vsako manjše stanovanje meri 30,92 m<sup>2</sup> uporabne površine. V manjšem stanovanju se nahajajo kopalnica z WC-jem, skupaj dnevna in spalna soba ter hodnik. Manjše stanovanje je samo za sebe tako, da ni povezano z ostalimi stanovanji. Ravno tako je enako stanovanje z enako uporabno površino in z enako rasporeditvijo prostorov v 1. nadstropju. Tudi stanovanje v 1. nadstropju je samostojna enota in ni povezano z ostalimi stanovanji. Dostop do stanovanja je samo preko zunanjega armiranobetonskega stopnišča, ki se nahaja na samem stiku obodne stene objekta. Njegova tehnična površina znaša 7,44 m<sup>2</sup>.

### 3.2.2 Večje stanovanje

Večje stanovanje v pritličju meri 86,83 m<sup>2</sup> uporabne površine. V večjem stanovanju v pritličju se nahajajo dnevna soba in WC. V 1. nadstropju večjega stanovanja se nahajajo 2 spalni sobi, sprejemni prostor za goste, kopalnica z WC - jem ter hodnik. V 1. nadstropju večjega stanovanja je 56,91 m<sup>2</sup> uporabne tlorisne površine. Oba dela večjega stanovanja sta povezana z notranjim armiranobetonskim stopniščem. Prav tako je 1. nadstropje dostopno preko zunanjega stopnišča, ki je povezano s teraso v 1. nadstropju. Terasa meri 15,36 m<sup>2</sup> uporabne površine. Tehnična površina notranjega stopnišča znaša 4,00 m<sup>2</sup>, medtem ko tehnična površina zunanjega stopnišča, ki vodi v stavbo preko terase, meri 4,56 m<sup>2</sup>. Tehnična površina dvigalnega jaška, znaša 2,40 m<sup>2</sup>.

Vsi ostali obodni zidovi objekta so narejeni iz POROTHERM opek debelin 40, 30, in 20 cm.

### 3.3 Podstrešje

Podstrešje meri 98,33 m<sup>2</sup> uporabne površine.

### 3.4 Meteorna in fekalna kanalizacija

V naselju Koštabona ni javne meteorne in fekalne kanalizacije. Zato meteorna in fekalna kanalizacija obravnavane stavbe nimata povezave na javno omrežje. Meteorna kanalizacija se odvaja v montažno postavljen rezervoar. V omenjenem rezervoarju se večji del meteorne vode ohranja, medtem ko se del odvečne meteorne vode odvaja preko starih betonskih vaških cevi v dolino. Prav tako se fekalna vode odvaja v montažno postavljeno čistilno napravo, kjer se višek prečiščene vode odvaja po istih starih betonskih vaških ceveh, kot se odvaja meteorna voda.



### 3.5 Predstavitev obravnavane stanovanjske stavbe v slikah



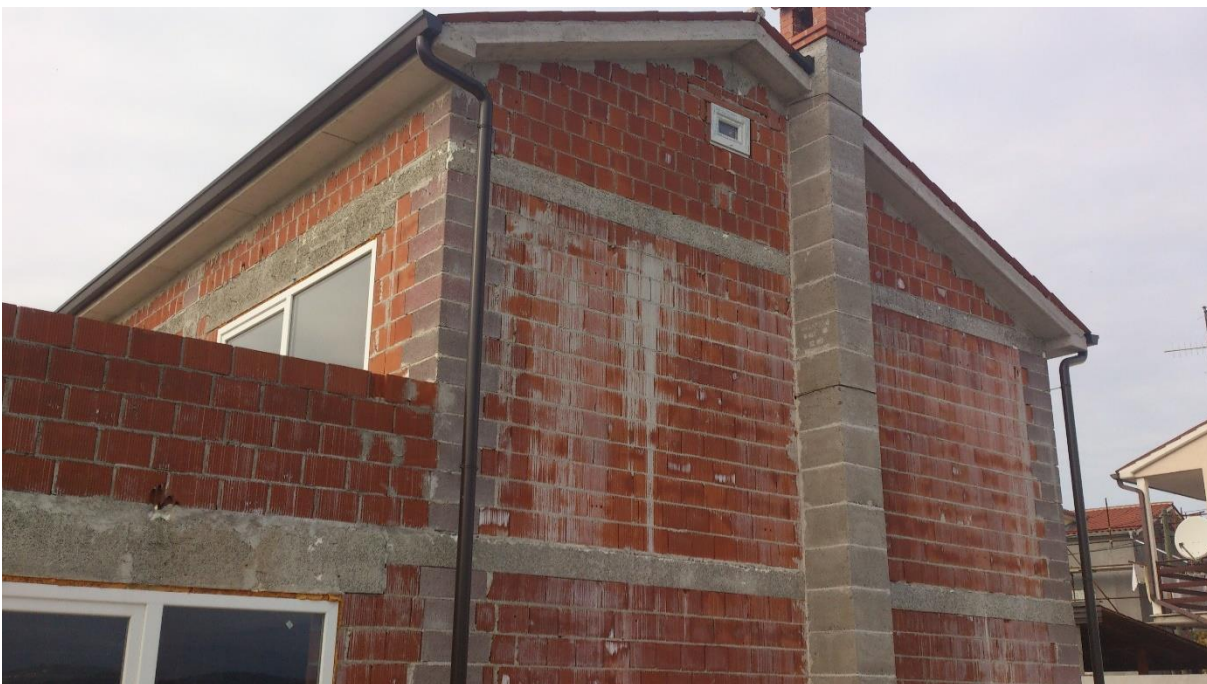
Slika 5: Pogled na obravnavano stanovanjsko stavbo z južne strani



Slika 5.1: Pogled na obravnavano stanovanjsko stavbo ravno tako z južne strani



Slika 6: Pogled na obravnavano stanovanjsko stavbo z južne strani, in sicer iz glavne ceste



Slika 7: Pogled na obravnavano stanovanjsko stavbo z vzhodne strani



Slika 7.1: Pogled na obravnavano stanovanjsko stavbo prav tako z vzhodne strani



Slika 8: Pogled na obravnavano stanovanjsko stavbo s severne strani



Slika 9: Pogled na vhod v klet z zunanjega stopnišča



Slika 10: Pogled na obravnavano stanovanjsko stavbo z zahodne strani

Stavba prikazana na slikah je v obračunu in njegovi predstavitvi v diplomskem delu zajeta, tako kot prikazujejo načrti. To pomeni, da vsi ostali deli stavbe, kot so armiranobetonska plošča, armiranobetonski plato okrog objekta, garaža in armiranobetonski podporni zidovi niso zajeta v obračunu. Ta dela so bila dodatno naročena in izvedena šele kasneje.

## 4 IZRAČUN STROŠKOV GRADNJE OBRAVNAVANE STANOVANJSKE STAVBE

V nadaljevanju so izračunani stroški gradnje stanovanjske stavbe na datum:

- 22.12.2009 (začetna kalkulacija),
- od 22.12.2009 do 05.10.2010 (vmesna kalkulacija),
- 05.10.2010 (končna kalkulacija).

### 4.1 Začetna kalkulacija

V začetni kalkulaciji oziroma predračunu stroškov gradnje obravnavane stanovanjske stavbe je zajeta novogradnja stanovanjske stavbe z rušenjem obstoječe stare stavbe. Predračunska vrednost znaša 95.597,82 € brez DDV - ja. Struktura stroškov je prikazana v preglednici (Preglednica 2).

Preglednica 2: Stroški posameznih vrst del na dan 22. 12. 2009 (GMP d.o.o., 2010)

1.	<b>RUŠITVENA DELA</b>	<b>3.100,00 €</b>
2.	<b>ZEMELJSKA DELA</b>	<b>9.572,30 €</b>
3.	<b>BETONSKA IN ŽELEZOKRIVSKA DELA</b>	<b>31.206,12 €</b>
4.	<b>ZIDARSKA DELA</b>	<b>27.553,90 €</b>
5.	<b>TESARSKA DELA</b>	<b>15.474,00 €</b>
6.	<b>KANALIZACIJA</b>	<b>8.691,50 €</b>
	<b>SKUPAJ</b>	<b>95.597,82 €</b>

Na začetku projekta je bil dogovor z investitorjem, da se bo končni račun izstavil na podlagi dejansko vgrajenih in obračunanih količin. V takem primeru se čez celotno gradnjo od začetka pa do konca gradnje vodi gradbena knjiga, v kateri se evidentirajo vgrajene in obračunane količine. Izvajalec preda nadzornemu organu dokumentacijo evidentiranih količin. S podpisom nadzornega organa in izvajalca se lahko izstavi račun investitorju. Pri projektih, kjer se obračuni vodijo po dejansko vgrajenih količinah, se samo vgrajene materiale plačuje, kar pomeni, da investitor plača, kar je bilo vgrajeno. Tak način obračunanja je objektivni in korekten, tako z investitorjeve kot tudi z izvajalčeve strani.

Pri projektih z načinom »Ključ v roke«, se obračuni izvajajo na drugačen način in, zato niso objektivni. V prikazanem predračunu niso zajeta določena dela, ki bi morala biti zajeta do te faze gradnje. Ta dela niso zajeta zato, ker so se ta dela izvajala preko drugih izvajalcev. Na podlagi podatkov drugih izvajalcev je vrednost teh del v preglednici (Preglednica 3)

prikazana.

Preglednica 3: Stroški del drugih izvajalcev na dan 22. 12. 2009 (EDES d.o.o., 2010)

<b>7.</b>	<b>KLEPARSKA DELA</b>	<b>2.800,00 €</b>
<b>8.</b>	<b>TESARSKA DELA 1</b>	<b>5.200,00 €</b>
	<b>SKUPAJ</b>	<b>8.000,00 €</b>

Vrednost stroškov gradnje na dan 22. 12. 2009 je znašala:

95.597,82 € + 2.800,00 € + 5.200,00 € = **103.597,82 € brez DDV-ja.**

#### **4.2 Vmesna kalkulacija**

V času gradnje so se vrednosti postavk spreminjale. Zato naprej sledi obrazložitev sprememb stroškov za posamezne postavke.

##### **Rušitvena dela:**

Pri rušitvenih delih so se stroški povišali za 1.900,00 € oziroma za 61 %, in sicer zato, ker se odvoz ruševin ni mogel izvršiti na vaško deponijo, ampak je bil odvoz ruševin izvršen na mestno deponijo. Ta je precej dlje, to je 30,00 km, medtem ko je vaška deponija 10,00 km oddaljena od gradbišča. Na vaško deponijo ni bil možen odvoz zaradi že zapolnjenih kapacitet.

##### **Zemeljska dela:**

Pri zemeljskih delih so se stroški povišali za 5.712,89 € oziroma za 60 %. Do sprememb je prišlo, predvsem zaradi daljšega izkopa. Široki izkop gradbene jame je bil večji, kot je bilo to predvideno, zaradi sestave kamnin. Prav tako je bilo z izkopom za dve stopnišči, pri katerih je izkop za temelje bil večji, kot je bil predviden. Pri vsakem nepredvidenem izkopu sledijo tudi ostala dela, kot so ročno in strojno planiranje dna izkopa, zasip oz. odvoz izkopane zemljine itd., kar privede do tega, da se stroški v končnem računu razlikujejo od stroškov v predračunu.

##### **Betonska in železokrivska dela:**

Razlika v stroških pri betonskih in železokrivskih delih gre v korist investitorja. To pomeni, da so v tem primeru stroški v računu nižji od stroškov predračuna. Pri betonskih in železokrivskih delih

so se stroški znižali za 1.598,58 € oziroma za 5 %. Na to razliko so vplivale dejansko obračunane količine betona, ki jih je bilo manj, kot je bilo količin v predračunu, zato je bilo potrebno vgraditi manj armature.

#### **Zidarska dela:**

Pri zidarskih delih se se stroški povišali za 3.652,22 € oziroma za 10 % zato, ker so se količine pri določenih postavkah povišale (v m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, m<sup>1</sup> ali komadih). Prav tako so se pojavila tudi nepredvidena dela, ki v predračunu niso bila zajeta, kot so režijske ure in razna nepredvidena dela pri izdelavi dimnika.

#### **Tesarska dela:**

Pri tesarskih delih so se stroški povišali za 3.654,98 € oziroma za 24 % zato, ker so se količine pri določenih postavkah prav tako kot pri zidarskih delih povečale v enotah (m<sup>2</sup>, m<sup>1</sup>). Prav tako pa so na spremembo vplivale različne nepredvidene oziroma dodatne postavke, kot so postavitve fasadnih in zidarskih odrov.

#### **Kanalizacija:**

Pri kanalizacijskih delih so se stroški povišali 5.732,30 € oziroma za 66 %, ker se je investitor odločil za spremembo. Zato se tudi začetni opis postavk pri kanalizaciji bistveno razlikuje od končnega. Pri kanalizaciji je torej prišlo do spremembe projekta po naročilu investitorja o drugačnem poteku kanalizacije, kar je tudi vplivalo na veliko spremembo v stroških.

### **4.3 Kalkulacija po končani gradnji**

Kalkulacija stroškov je bila po končani gradnji narejena na datum 05. 10. 2010. Stroški znašajo 121.869,20 €, in sicer brez upoštevanja DDV – ja. Razlika v stroških iz predračuna in končnega računa znaša 18.271,38 € oziroma za približno 18 %. To pomeni, da so se stroški povečali za 18.271,38 €.

## Preglednica 4: Prikaz končne rekapitulacije oziroma končnega računa (GMP d.o.o., 2010)

1.	<b>RUŠITVENA DELA</b>	<b>5.000,00 €</b>
2.	<b>ZEMELJSKA DELA</b>	<b>15.285,19 €</b>
3.	<b>BETONSKA IN ŽELEZOKRIVSKA DELA</b>	<b>29.607,54 €</b>
4.	<b>ZIDARSKA DELA</b>	<b>30.423,69 €</b>
5.	<b>TESARSKA DELA</b>	<b>19.128,98 €</b>
6.	<b>KANALIZACIJA</b>	<b>14.423,80 €</b>
7.	<b>KLEPARSKA DELA</b>	<b>2.800,00 €</b>
8.	<b>TESARSKA DELA 1</b>	<b>5.200,00 €</b>
	<b>SKUPAJ</b>	<b>121.869,20 €</b>

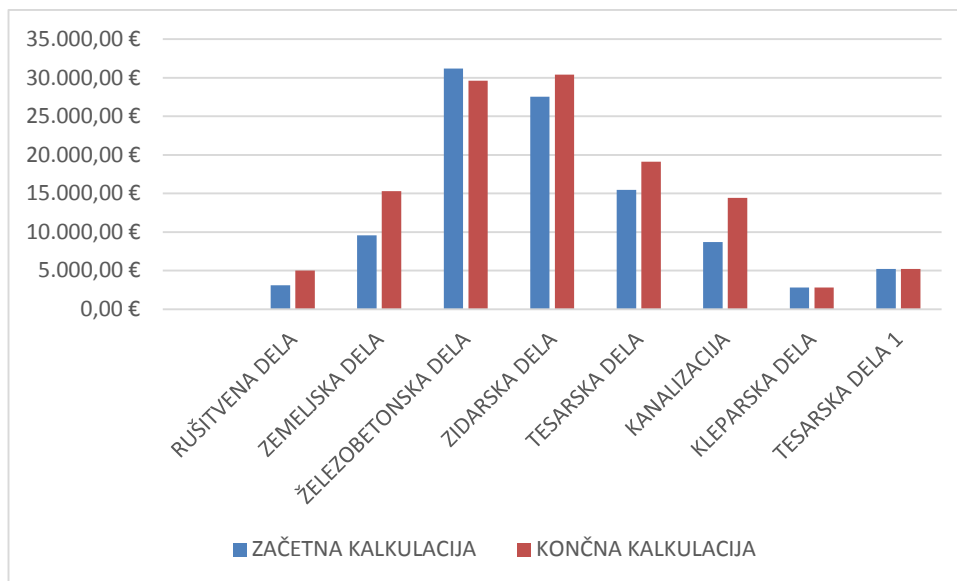
Po gradbeni pogodbi je bilo dogovorjeno, da se obravnavana stavba zgradi s kanalizacijo. Prav tako je omenjena stanovanjska stavba bila tudi narejena po končnih dejansko vgrajenih količinah do III. faze s kanalizacijo.

#### 4.4 Povzetek

Pri obravnavani stanovanjski stavbi so se stroški po zaključku gradnje spremenili zaradi nekaterih nepredvidenih dodatnih del, večjih količin pri določenih postavkah ter spremenjenih postavkah s strani investitorja. Običajno delo poteka tako, da investitor izvajalcu prinese popis del in obračun količin z načrti. Izvajalec oceni stroške za vsako postavko. Podpiše se pogodba. To velja za pogodbe, kjer se bo končni obračun izvedel na podlagi dejansko vgrajenih količin zato je običaj, da vsak izvajalec naredi sam pri sebi kontrolo predračuna po podpisani pogodbi. To pomeni, da vsak izvajalec na podlagi podanih načrtov izvede sam svoj popis del in obračun količin. Največkrat se to naredi zaradi tega, ker so popisi del in obračuni količin skoraj vedno pomanjkljivi. Količine pri vsaki postavki so velikokrat prenizke v samem začetnem obračunu količin, zato izvajalci naredijo še sami kontrolo obračuna količin. Že v sami kontroli obračuna se lahko pojavijo razlike v stroških zaradi pomanjkljivih popisov del in obračunov količin. Pomanjkljivi popisi del in obračuni količin so narejeni v večini zaradi tega, ker so ta dela z vsakim sledečim letom vedno manj plačana oziroma celo nič plačana. Tako pripelje do tega, da se popisi del in obračuni količin vršijo na hitro, površno oziroma nestrokovno. Eden izmed glavnih vzrokov, zakaj pride do sprememb, je prav v tem, da niso bila zajeta nepredvidena dela in dodatno naročena dela s strani investitorja oziroma nadzornega organa.

Grafikon (Grafikon 1) nam prikazuje kako so se stroški pri gradnji do III. faze po posameznih postavkah spreminjali. Te spremembe so spremembe med začetno in končno kalkulacijo.





Grafikon 1: Prikaz sprememb stroškov po postavkah med začetno in končno kalkulacijo

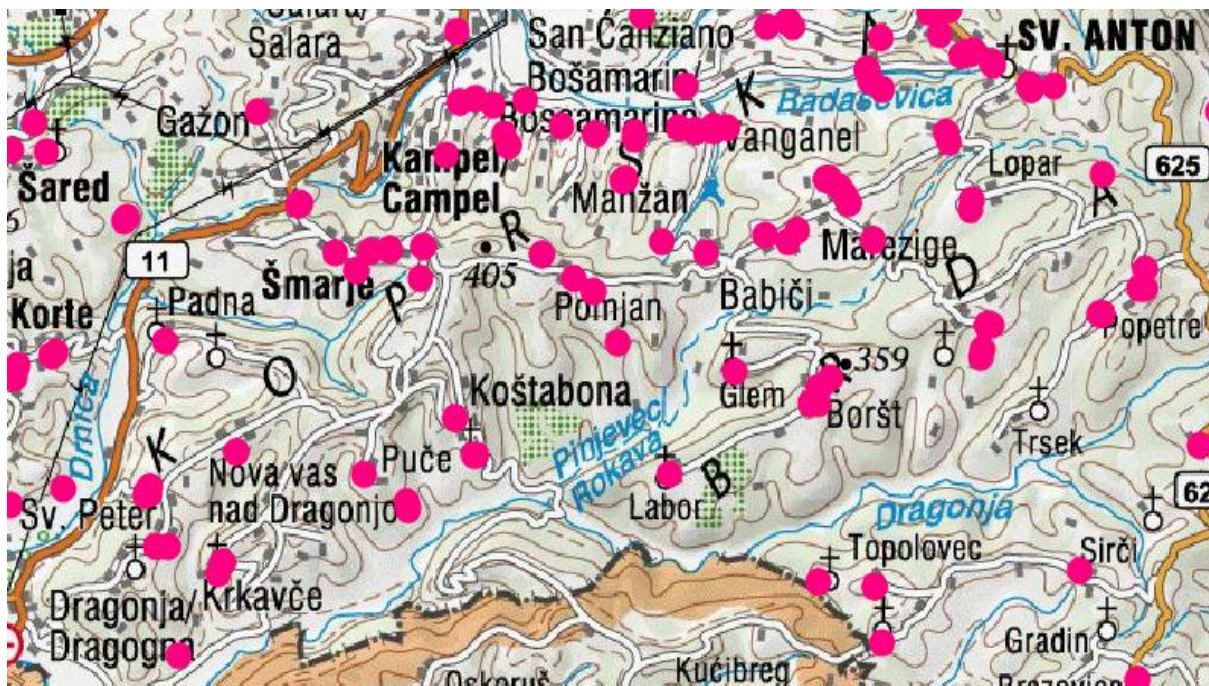
Pri vseh postavkah med, začetno in končno kalkulacijo, so se stroški povečali, razen pri postavki železobetonskih del, kjer so se stroški zmanjšali, ter pri kleparskih in tesarskih delih 1, kjer so stroški ostali enaki.

#### 4.5 Končni izračun stroškov skupaj

Pri končnem izračunu stroškov skupaj bom najprej ocenil vrednost zemljišča obravnavane stanovanjske stavbe. Vrednost zemljišča bom ocenil s pomočjo analize prodanih primerljivih nezazidanih stavbnih zemljišč v okolici obravnavane stanovanjske stavbe, in s pomočjo letnih indeksov rasti cen nepremičnin. Na podlagi naštetih podatkov bom ocenil tržno vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča za leto 2010, v tem letu se je gradnja začela in tudi končala. Stroške končnega računa bom prikazal v preglednici (Preglednica 7), ki jih bom pri končnem izračunu stroškov tudi upošteval. Prav tako bom pri končnem izračunu stroškov prištel strošek celotne dokumentacije in strošek gradbeno obrtniških del.

##### 4.5.1 Vrednost zemljišča

Večstanovanjska stavba se nahaja na parceli velikosti 700 m<sup>2</sup>. Podatke o velikosti zemljišča sem pridobil od lastnika (Vjekoslav Vostri, 2010). Na sliki (Slika 11) je prikazana prodaja nezazidanih stavbnih zemljišč za obdobje od januarja 2012 pa do konca marca 2015 v okolici Koštabone.



Slika 11: Prikaz območja prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč za obdobje 1.1.2012 – 31.3.2015 (GURS, 2015)

Kot okolico Koštabone sem upošteval vasi, kjer so primerljiva nezazidana stanovanjska zemljišča in cene nezazidanih stavbnih zemljišč podobne, kot so v Koštaboni. Te vasi so: Padna, Šmarje, Nova Vas, Puče, Pomjan, Babiči, Dragonja, Krkavče, Marezige, Boršt, Sveti Peter, Prade, Pobegi, Bonini, Sveti Anton, Manžan, Vanganel, Kappel, Bošamarin. S pomočjo podatkov o prodajnih cenah nezazidanih stanovanjskih zemljišč sem lahko izračunal osnove statistike za cene nezazidanih stavbnih zemljišč za leta 2012, 2013, 2014 in 2015. Za leti 2010 in 2011 nisem imel nobnega razpoložljivega podatka o prodaji zemljišč zato sem za ti dve leti s pomočjo indeksov cen zemljišč ocenil tržne vrednosti nezazidanih stanovanjskih zemljišč.

Preglednica 5: Osnovne statistike prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč v okolici Koštabone (GURS, 2015)

Leto	N	M	Me	xmin	xmax	SD	KV
2012	12	86	62	30	280	67	0,78
2013	11	67	60	22	120	33	0,49
2014	5	84	92	37	122	29	0,35
2015	5	122,8	70	22	387	134	1,09

Po prikazu osnovnih statističnih podatkov bom v nadaljevanju upošteval aritmetične sredine oziroma povprečne vrednosti (M) ter s pomočjo indeksov v preglednici (Preglednica 6) ocenil vrednosti zemljišča za leti 2010 in 2011.

Preglednica 6: Prikaz letnih indeksov rasti cen nepremičnin za obdobje 1.1.2011 – 31.3.2015,

Leto	Indeksi cen zemljišč	Indeksi prodajnih cen stanovanj
2010	100	100
2011	105,24	107,57
2012	95,23	96,11
2013	90,52	92,61
2014	85,29	86,55
1Q 2015	85,85	87,95

Na podlagi podatkov v preglednici (Preglednica 6) upoštevam povprečno vrednost nazazidanih stavbnih zemljišč za leto 2012 v višini 86 €/m<sup>2</sup>, tako lahko s pomočjo letnih indeksov izračunam vrednosti za leto 2010 in za leto 2011. Rezultata sta naslednja:

#### **Izračun tržne vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča za leto 2010:**

Podatki:

$$I_{2012} = 95,23 \quad (1)$$

$$C_1 = 86 \text{ €/m}^2 \quad (2)$$

$$I_{2010} = 100,00 \quad (3)$$

$$C_2 = ? \quad (4)$$

$$I_{2010} / I_{2012} = 100,00 / 95,23 = 1,05 \quad (5)$$

$$C_2 \times 1,05 = 86 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 90,30 \text{ €/m}^2, \text{ ocenili smo na } 90 \text{ €/m}^2. \quad (6)$$

Tržna vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča za leto 2010 znaša 90 €/m<sup>2</sup>.

#### **Izračun tržne vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča za leto 2011:**

Podatki:

$$I_{2011} = 105,24 \quad (7)$$

$$C1 = 90 \text{ €/m}^2$$

$$I_{2010} = 100,00$$

$$C2 = ?$$

$$I_{2011} / I_{2010} = 105,24 / 100,00 = 1,0524 \quad (8)$$

$$C2 \times 1,0524 = 90 \text{ €/m}^2 \times 1,0524 = 94,72 \text{ €/m}^2, \text{ ocenili smo na } 95 \text{ €/m}^2. \quad (9)$$

Tržna vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča za leto 2011 znaša 95 €/m<sup>2</sup>.

Tako lahko sedaj izračunam vrednost zemljišča, ki znaša:

$$700 \text{ m}^2 \times 90 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{63.000,00 \text{ €}}}$$

V točki (1) je podatek, ki predstavlja letni indeks prodajnih cen zemljišča, povprečje leta 2012 skozi povprečje leta 2010). Podatek (2) predstavlja ceno zemljišča za določeno leto. Podatek (3) pa predstavlja letni indeks prodajnih cen zemljišč za leto 2010. Točka (4) predstavlja iskano količino in v tem primeru predstavlja tržno zemljišča za leto 2010. Enačba v točki (5) predstavlja izračun razmerja dveh indeksov. V enačbi točki (6) je izračunana iskana tržna vrednost zemljišča za določeno leto. Točka (7) predstavlja podatek letni indeks prodajnih cen zemljišč, in sicer povprečje leta 2011 skozi povprečje leta 2010. V enačbi (8) imamo izračun, kot je v enačbi (5), različna so le indeksa v obeh enačbah. Prav tako imamo v enačbi (9) izračun, kot je v enačbi (6), le da sta vrednost in indeks drugačna

#### 4.5.2 Lastna vrednost obravnavane stanovanjske stavbe

Preglednica 7: Prikaz stroškov gradnje obravnavane stanovanjske stavbe za leto 2010 (GMP d.o.o., 2010)

Celoten strošek	€	%
Stroški kompletne dokumentacije in dovoljenj po podatkih lastnika	25.000,00	7,08
Stroški zemljišča	63.000,00	17,85
Stroški gradnje objekta do III. faze	121.869,20	34,54
Stroški obrtniških del po podatkih lastnika do konca gradnje	143.000,00	40,52
<b>Skupaj</b>	<b>352.869,20</b>	<b>100,00</b>

Iz preglednice (Preglednica 7) lahko vidimo, da največji del lastne cene obravnavane stanovanjske stavbe predstavljajo stroški obrtniških del, kar 40,52 %. Takoj za tem sledijo

stroški gradnje objekta do III. faze in sicer 34,54 %, medtem ko nam stroški zemljišča znašajo 17,85 %. Najmanjši del stroškov (7,08 %) je bila pri izdelavi dokumentacij in dovoljenj. Lastna vrednost obravnavane stanovanjske stavbe bi v letu 2010 znašala 352.869,20 €.

## 5 ANALIZA TRGA STANOVANJSKIH STAVB NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Uspešnost investicijskega projekta lahko ocenimo na podlagi razlike med ocenjeno tržno vrednostjo projekta in lastno ceno oziroma stroški gradnje. Tržno vrednost lahko ocenimo na podlagi prodajnih cen primerljivih nepremičnin. Če teh ni dovolj na razpolago, pa na podlagi oglaševanih cen primerljivih nepremičnin, seveda z ustrezno prilagoditvijo.

V obravnavanem primeru bomo ocenjevali uspešnost investicijskega projekta z ocenjeno lastno ceno v letu 2010 in prodajo v letu 2015. Zato bomo morali lastno ceno iz leta 2010 revalorizirati. V oceni tržne vrednosti stavbe na različnih lokacijah bomo izhajali iz prodajnih cen, ker razpolagamo z zadostno količino prodajnih cen nepremičnin.

V nadaljevanju najprej prikazujemo že izvedeno analizo trga nepremičnin, ki jo je v svojih poročilih podala Geodetska uprava Republike Slovenije, na obravnavanem območju v obdobju 2010 – 2015. Sledi ocena tržne vrednosti obravnavane nepremičninne na različnih lokacijah.

### 5.1 Trg nepremičnin v mestni občini Koper

Na celotni Obali prave oživitve trga nepremičnin tudi v letu 2014 ni bilo. Prodaja stanovanj v večstanovanjskih stavbah je za razliko ostalih let bila v letu 2014 boljša kot v letu 2013, vendar še vedno manjša kakor v letu 2012. Cene stanovanj so v Kopru opazneje padle in je to mesto po višini cen zaostalo za glavnim mestom (Ljubljana) (GURS, 2014).

Zaloge neprodanih prvič vseljenih stanovanj so še vedno razmeroma velike. V vseh večjih projektih je ujetih večino stanovanj v stečajnih postopkih propadlih investitorjev. V zadnjem polletju leta 2010 je bila najvišja povprečna cena rabljenega stanovanja 2.610 €/m<sup>2</sup> na obalnem cenovnem območju, kjer so se zaradi nekoliko povečane prodaje v starih jedrih obalnih mest prodajala tudi v povprečju najstarejša stanovanja. V drugi polovici leta 2010 je povprečna cena stanovanja v Kopru dosegala vrednost 2.480 €/m<sup>2</sup>. Sam konec leta 2010 je kazal močno padanje cen, ki pa zaradi razmeroma majhnega števila transakcij ni zanesljiv. V letu 2011 se je kljub velikemu številu povpraševanja povprečna cena rabljenega stanovanja gibala v Kopru okoli 2.400 €/m<sup>2</sup>, in je v primerjavi z letom 2010 bila nižja za 1,2 % ter je še naprej bila v zmernem trendu padanja. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Kopru je leta 2012 znašala okoli 2.300 €/m<sup>2</sup>. V primerjavi z letom 2011 se je znižala za okoli 6 %, kar je bil največji padec od leta 2008, ko so bile cene na najvišji ravni. Rekordni padec povprečnih cen v letu 2012 v Kopru se je odrazil v močnem povečanju prometa. Kljub pospešenemu padanju cen v letu 2013 je bila povprečna cena rabljenega stanovanja na območju Obale brez Kopra

in je znašala približno 2.260 €/m<sup>2</sup>, medtem ko je povprečna cena stanovanja isto leto v Kopru znašala 2.050 €/m<sup>2</sup>. Leta 2013 smo v Kopru zabeležili daleč največji padec prometa s stanovanji. Konec leta 2013 je vse kazalo, da se padanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami krepí in da bi bili lahko v letu 2014 priča drugemu dnu krize slovenskega nepremičninskega trga. Vendar se je zgodilo ravno nasprotno. Promet s stanovanji se je bistveno povečal in celo dosegel najvišjo raven od dna v letu 2009. V letu 2014 je povprečna cena rabljenega stanovanja na območju Obale brez Kopra ostala tradicionalno najvišja, in sicer 2.250 €/m<sup>2</sup> ter je le za čisto malo padla od leta 2013. Sam Koper pa je v tekočih letih dosegel največjo pocenitev rabljenih stanovanj in je njegova povprečna vrednost stanovanj znašala 1.780 €/m<sup>2</sup>. V prvem polletju letošnjega leta 2015 je namreč prišlo do preloma, ki je posledica prehoda na nov informacijski sistem preverjanja in dopolnjevanja podatkov, in posledično kakovostnejših statističnih vzorcev za izračun cen nepremičnin. Zaradi tega so velikosti vzorcev za stanovanja v primerjavi s prethodnimi leti relativno manjše, povprečne cene pa relativno nižje, in sicer za 1 do 2 %. V prvem polletju leta 2015 cene stanovanj v Kopru še vedno padajo in njihova povprečna vrednost znaša 1.720 €/m<sup>2</sup> (GURS, 2010 - 2015).

Medtem ko cene stanovanj v Kopru padajo, pa na obali že drugo leto zapored narašča prodaja hiš. Lansko leto je bilo evidentiranih približno 13 odstotkov več prodaj, kot je bilo v letu 2013 in skoraj 20 odstotkov več, kot v letu 2012 (GURS, 2015).

V primerjavi z letom 2013 se je promet z zazidljivimi zemljišči na Obali skoraj prepолоvil. V preteklem letu je evidentiranih le 43 kupoprodajnih zemljišč za gradnjo stavb, od tega 28 v Kopru (GURS, 2015).

## **5.2 Prodajne cene primerljivih nepremičnin**

V nadaljevanju sledi analiza prodaj nepremičnin na obravnavanih lokacijah. Te so:

- lokacija znotraj naselja Koper,
- lokacija v okolici naselja Koper,
- lokacija znotraj naselja Koštabona,
- lokacija v okolici naselja Koštabona.

### **5.2.1 Lokacija znotraj naselja Koper**

Iz ETN sem zbral podatke o prodanih stanovanjih v naselju Koper. Tristanovanjskih stavb se v naselju Koper ni prodajalo, prav tako ne novograjenih stanovanjskih stavb. Predpostavil sem,

da se cene novograjenih stavb v naselju Koper gibljejo na ravni okoli prodajnih cen adaptiranih stanovanjskih stavb. Zato sem dobljene podatke razvrstil v dve skupini, v skupino starih stanovanj in v skupino adaptiranih stanovanj. V preglednici (Preglednica 8) so prikazane osnovne statistike po skupinah.

Preglednica 8: Prikaz podatkov o prodanih stanovanjih v letu 2015 na lokaciji znotraj naselja Koper (GURS, 2015)

Prodajne vrednosti stanovanj v centru Kopra		Prodajna cena (€)	Površina (m <sup>2</sup> )	Prodajna cena (€/m <sup>2</sup> )			
<b>Stara stanovanja od leta 1800 pa do 1990</b>							
Staro stanovanje 1		109.000	60	1.816,7			
Staro stanovanje 2		50.000	31	1.612,9			
Staro stanovanje 3		65.000	32	2.031,3			
Staro stanovanje 4		113.000	65	1.738,5			
Staro stanovanje 5		55.000	71	774,6			
Staro stanovanje 6		49.670	34	1.460,9			
Staro stanovanje 7		125.000	76	1.644,7			
Staro stanovanje 8		72.000	62	1.161,3			
Staro stanovanje 9		45.000	44	1.022,7			
<b>Osnove statistike</b>							
	N	M	Me	xmin	xmax	SD	KV
<b>Prodajna cena (€)</b>	9	75.963	65.000	45.000	125.000	29.377	0,39
<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	9	52,78	60	31	76	16,65	0,32
<b>Prodajna cena (€/m<sup>2</sup>)</b>	9	1.474	1.613	775	2.031	385	0,26
Prodajne vrednosti stanovanj v centru Kopra		Prodajna cena (€)	Površina (m <sup>2</sup> )	Prodajna cena (€/m <sup>2</sup> )			
<b>Adaptirana stanovanja od leta 2007 dalje</b>							
Adaptirano stanovanje 1		410.959	158	2.601,0			
Adaptirano stanovanje 2		159.817	67	2.385,3			
Adaptirano stanovanje 3		96.347	37	2.604,0			
Adaptirano stanovanje 4		142.466	61	2.335,5			
Adaptirano stanovanje 5		277.000	117	2.367,5			
Adaptirano stanovanje 6		97.717	37	2.641,0			
Adaptirano stanovanje 7		86.758	37	2.344,8			
Adaptirano stanovanje 8		91.324	37	2.468,2			
<b>Osnove statistike</b>							
	N	M	Me	xmin	xmax	SD	KV
<b>Prodajna cena (€)</b>	8	170.299	120.092	86.758	410.959	108.478	0,64
<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	8	68.875	52	37	158	42,4	0,62
<b>Prodajna cena (€/m<sup>2</sup>)</b>	8	2.468	2.426	2.335	2.641	120	0,05



Iz preglednice (Preglednica 8) lahko vidimo, kolikšne so razlike med povprečnimi cenami prodanih stanovanj v naselju Koper v letu 2015. Povprečna prodana cena starega stanovanja je znašala 1.470 €/m<sup>2</sup>, medtem ko povprečna prodana cena adaptiranega stanovanja je znašala 2.470 €/m<sup>2</sup>, kar je za 1.000 €/m<sup>2</sup> več. Razlika med najvišjo in najnižjo prodano ceno stanovanja tukaj ni velika in znaša samo 300 €/m<sup>2</sup>. V skupini, kjer se nahajajo adaptirana stanovanja sem vzel podatke vseh stanovanj, ki so bila adaptirana od leta 2007 dalje. Pri nadaljnjem računanju bom za povprečno vrednost v naselju Koper vzel povprečno vrednost prodanih adaptiranih stanovanj, in sicer 2.470 €/m<sup>2</sup>.

### 5.2.2 Lokacija v okolici naselja Koper

Lokacija v okolici Koper predstavlja mestni četrti Semedela in Žusterna, kjer so prodajne cene stanovanj poleg naselja Koper najvišje.

Preglednica 9: Prikaz podatkov o prodanih stanovanjih v letu 2015 na lokaciji v okolici naselja Koper (GURS, 2015)

Prodajne vrednosti stanovanj v okolici Koper	Prodajna cena (€)	Površina (m <sup>2</sup> )	Prodajna cena (€/m <sup>2</sup> )				
Stanovanje 1	159.817	67	2.385,3				
Stanovanje 2	96.347	37	2.604,0				
Stanovanje 3	142.466	61	2.335,5				
Stanovanje 4	100.000	37	2.702,7				
Stanovanje 5	110.000	68	1.617,6				
Stanovanje 6	138.500	90	1.538,9				
Stanovanje 7	76.000	45	1.688,9				
Stanovanje 8	172.000	72	2.388,9				
Stanovanje 9	175.000	72	2.430,6				
Stanovanje 10	118.266	96	1.231,9				
<b>Osnove statistike</b>							
	N	M	Me	xmin	xmax	SD	KV
<b>Prodajna cena (€)</b>	10	128.840	128.383	76.000	175.000	32.216	0,25
<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	10	64,5	67,5	37	96	19,18	0,30
<b>Prodajna cena (€/m<sup>2</sup>)</b>	10	2.092	2.360	1.232	2.703	492	0,23

Na lokaciji v okolici naselja Koper se je kar nekaj tristanovanjskih in novograjenih stanovanjskih stavb prodalo. Lokacija v okolici naselja Koper je območje, kjer je večina stanovanj novejših gradenj in so zato ta stanovanja primerljiva obravnavanim stanovanjem. Na lokaciji v okolici naselja Koper se je tudi v letu 2015 prodalo kar nekaj stanovanj. Povprečna prodajna cena teh stanovanj pa je znašala 2.090 €/m<sup>2</sup>, medtem, ko se je stanovanje z najnižjo vrednostjo prodalo za 1.230 €/m<sup>2</sup> in stanovanje z najvišjo vrednostjo

prodalo za 2.700 €/m<sup>2</sup>.

### 5.2.3 Lokacija znotraj naselja Koštabona

Stanovanjske stavbe znotraj naselja Koštabona se načeloma prodajo po nižjih prodajnih cenah. Tako smo v letu 2014 zabeležili eno prodajo starega stanovanja, leto izgradnje 1900 in s prodajno ceno 313 €/m<sup>2</sup>. Leta 2015 so se prodali dve stanovanji, in sicer novejši stanovanje zgrajeno leta 2008 in prodano za 1.037 €/m<sup>2</sup> ter drugo staro stanovanje, leto izgradnje 1850, in prodajna cena stanovanja 368 €/m<sup>2</sup> (GURS, 2015).

### 5.2.4 Lokacija v okolici naselja Koštabona

Lokacija v okolici Koštabone obsega vasi (Padna, Nova Vas, Pomjan, Babiči, Dragonja, Krkavče, Manžan, Marezige, Boršt, Sveti Peter, Gažon, Šmarje). Prodajne cene obravnavanih nepremičnin v teh vaseh niso primerljive z cenami v Koštaboni, ker so relativno višje. V preglednici (Preglednica 10) so prikazane prodaje v okolici naselja Koštabona od leta 2012 pa do septembra 2015. Ker se na tem območju v enem letu ni zgodilo veliko prodaj primerljivih obravnavanih stanovanjskih stavbi, sem v preglednici (Preglednica 10) prikazal prodaje v obdobju 2012 – 2015.

Preglednica 10: Prikaz podatkov o prodanih stanovanjih za obdobje 1.1.2012 – 30.09.2015 na lokaciji v okolici naselja Koštabona (GURS, 2015)

Prodajne vrednosti stanovanj v okolici Koštabone	Prodajna cena (€)		Površina (m <sup>2</sup> )		Prodajna cena (€/m <sup>2</sup> )		
Sveti Anton, leto izgradnje 2008	80.100		30		2.670,0		
Šmarje, leto izgradnje 1930	60.000		29		2.069,0		
Šmarje, leto izgradnje 1930	40.000		20		2.000,0		
Šmarje, leto izgradnje 2005	90.000		54		1.667,0		
Šmarje, leto izgradnje 1900	32.148		38		846,0		
Marezige, leto izgradnje 1981	58.304		64		911,0		
<b>Osnove statistike</b>	N	M	Me	xmin	xmax	SD	KV
<b>Prodajna cena (€)</b>	6	60.092	59.152	32.148	90.000	20.341	0,34
<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	6	39,17	34	20	64	15,24	0,39
<b>Prodajna cena (€/m<sup>2</sup>)</b>	6	1.694	1.834	846	2.670	648	0,38

Za razliko od ostalih lokacij je na lokaciji v okolici naselja Koštabona razlika med najvišjo in najnižjo ceno prodanega stanovanja še najvišja. Najnižja vrednost prodanega stanovanja je znašala okoli 850 €/m<sup>2</sup>, medtem ko je najvišja vrednost prodanega stanovanja znašala 2.700

€/m<sup>2</sup>. Tako visoka razlika je nastala zato, ker je stanovanje prodano za okoli 850 €/m<sup>2</sup> zgrajeno leta 1900, medtem ko je stanovanje prodano za 2.700 €/m<sup>2</sup> zgrajeno bilo leto 2008.

### 5.3 Prodajne cene stanovanj

V nadaljevanju so povzete osnove statistike za prodajne cene na enoto na vseh obravnavanih lokacijah (primerjava).

Preglednica 11: Osnovne statistike za prodajne cene stanovanj na obravnavanih lokacijah v letu 2015

Lokacija	N	M (€/m <sup>2</sup> )	Me (€/m <sup>2</sup> )	xmin (€/m <sup>2</sup> )	xmax (€/m <sup>2</sup> )	SD (€/m <sup>2</sup> )	KV
Naselje Koper	8	2.468	2.427	2.336	2.641	120	0,05
Okolica naselja Koper	10	2.092	2.360	1.232	2.703	492	0,23
Naselje Koštabona	1	1.040	1.040	1.040	1.040	-	-
Okolica naselja Koštabona	-	-	-	-	-	-	-

Pri ocenjevanju povprečne vrednosti stanovanj za leto 2015 na lokaciji znotraj naselja Koper nisem potreboval nobenih indeksov in sem lahko povprečno vrednost prodajnih cen stanovanj ocenil na podlagi dejanskih prodaj v letu 2015, ker sem imel na razpolago dovolj podatkov. Prav tako sem lahko naredil tudi za lokacijo v okolici naselja Koper (Semedela). Na lokaciji znotraj naselja Koštabona pa je samo ena prodaja v letu 2015, vrednost na enoto (€/m<sup>2</sup>) te prodaje bom v nadaljevanju v preglednici (Preglednica 14) pri isti lokaciji uporabil, medtem so se na lokaciji v okolici naselja Koštabona (Šmarje) v letu 2013 prodali dve stanovanji in v letu 2014 prav tako dve stanovanji. V letu 2014 se je na omenjeni lokaciji prodalo stanovanje primerljivo obravnavanim stanovanjem.

Preglednica 12: Osnovne statistike za prodajne cen stanovanj v okolici naselja Koštabona v časovnem obdobju 1.1.2013 – 31.12.2014

Okolica naselja Koštabona	N	M (€/m <sup>2</sup> )	Me (€/m <sup>2</sup> )	xmin (€/m <sup>2</sup> )	xmax (€/m <sup>2</sup> )	SD (€/m <sup>2</sup> )	KV
Leto 2013	2	2.035	2.035	2.000	2.069	35	0,02
Leto 2014	1	1.667	1.667	1.667	1.667	-	-

To isto vrednost prodaje 1.670 €/m<sup>2</sup> sem uporabil za izračun vrednosti prodaje za leto 2015 s pomočjo indeksov. Najprej bom izračunal vrednost za leto 2010 in na to vrednost za leto 2015:

**Izračun tržne vrednosti stanovanja na lokaciji v okolici naselja Koštabona za leto 2010:**

Podatki:

$$I_{2014} = 86,55$$

$$C1 = 1.670 \text{ €/m}^2$$

$$I_{2010} = 100,00$$

$$C2 = ?$$

$$I_{2010} / I_{2014} = 100,00 / 86,55 = 1,155$$

$$C2 \times 1,155 = 1.670 \text{ €/m}^2 \times 1,155 = 1.928,85 \text{ €/m}^2, \text{ ocenili smo na } 1.930 \text{ €/m}^2.$$

Tržna vrednost stanovanja za leto 2010 znaša 1.930 €/m<sup>2</sup>.**Izračun tržne vrednosti stanovanja na lokaciji v okolici naselja Koštabona za leto 2015:**

Podatki:

$$I_{2015} = 87,95$$

$$C1 = 1.930 \text{ €/m}^2$$

$$I_{2010} = 100,00$$

$$C2 = ?$$

$$I_{2015} / I_{2010} = 87,95 / 100,00 = 0,8795$$

$$0,8795 - 1 = - 0,1205$$

$$1.930 \text{ €/m}^2 \times (- 0,1205) = - 232,56 \text{ €/m}^2, \text{ zaokroženo } 233 \text{ €/m}^2$$

$$1.930 \text{ €/m}^2 - 233 \text{ €/m}^2 = 1.697 \text{ €/m}^2, \text{ ocenili smo na } 1.700 \text{ €/m}^2.$$

Tržna vrednost obravnavanega stanovanja (C2) na enoto za leto 2015 znaša 1.700 €/m<sup>2</sup>.

## **6 ANALIZA USPEŠNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA OBRAVNAVANE STANOVANJSKE STAVBE**

Pri sami gradnji večstanovanjskih enot se investitor sooči z različnimi tveganji. V nadaljevanju bom navedel bistvena tveganja, katerim je bolj ali manj izpostavljen vsak projekt:

- tveganje, povezano s pridobivanjem stavbnega zemljišča, kjer lahko zaradi nerešenih denacionalizacijskih zahtev, nezaključenega lastinjenja, dedovanja in podobno tudi več let upočasni pridobivanje lastninske pravice,
- neurejenost zemljiškoknjižnih vpisov ter prepočasno repevanje zemljiškoknjižnih predlogov,
- zaostanki pri vpisu v zemljiško knjigo čim krajši,
- tržna analiza, katera je omejena na določeno časovno obdobje,
- razni spomeniški in kulturni zavodi itd...

Pred naštetimi se investitor poskuša zaščititi tako, da jih na osnovi izkušenj, ki jih je pridobil pri gradnjah podobnih objektov, v največji možni meri upošteva pri pripravi investicijskega programa projekta (Prodan Rešaver, 2012).

Za pripravo analize uspešnosti investicijskega projekta je potrebno na osnovi izdelanih kalkulacij ugotoviti investicijsko vrednost projekta lastne stroške gradnje.

V danem primeru bi investitor potrdil pozitivno uspešnost investicijskega projekta v primeru, če bi donos vloženih sredstev bil večji od 13% (odločitev investitorja), in sicer pri prodaji na lokaciji Koštabona.

Ker imam izračunano lastno ceno projekta za leto 2010, sem jo moral na podlagi ustreznih indeksov revalorizirati na leto 2015. Pri tem so upoštevani indeksi iz preglednice (Preglednica 13).

Preglednica 13: Prikaz indeksov gradbenih stroškov in indeksov cen nezazidanih stavbnih zemljišč za obdobje 1.1.2010 – 31.3.2015

Leto	Indeksi gradbenih stroškov	Indeksi cen zemljišč
2010	100	100
2011	104,575	105,24
2012	103,35	95,23
2013	102,225	90,52
2014	101,7	85,29
1Q 2015	103,8	85,85

Na podlagi teh indeksov je lastna cena stanovanjske stavbe in stavbnega zemljišča revalorizirana na leto 2015. V preglednici (Preglednica 14) so primerjane revalorizirane vrednosti s povprečnimi prodajnimi cenami primerljivih stanovanj na obravnavanih lokacijah.

Preglednica 14: Prikaz revaloriziranih vrednosti s povprečnimi prodajnimi cenami primerljivih stanovanj na obravnavanih lokacijah za prvo polovico leta 2015

Lokacija	Revalorizirana lastna cena na leto 2015 (€)	Povprečno prodajna cena v letu 2015 (prva polovica leta) (€)	Razlika (€)	Donos v % glede na revalorizirano lastno ceno za leto 2015 (%)
Naselje Koper	389.378,23 €	675.132,08 €	285.753,85 €	42,33
Okolica naselja Koper (Semedela)	389.378,23 €	571.635,90 €	182.257,67 €	31,88
Naselje Koštabona	357.388,23 €	284.450,40 €	-72.937,83 €	-25,64
Okolica naselja Koštabona (Šmarje)	357.388,23 €	464.967,00 €	107.578,77 €	23,14

V obravnavanem primeru bi na treh lokacijah (naselje Koper, okolica naselja Koprca in okolica naselja Koštabona) investicijski projekt bil uspešen. To pomeni, da bi na naštetih treh lokacijah vrednost dobička bila višja od 13 %. Samo v primeru prodaje stanovanja v naselju Koštabona bi investicijski projekt bil neuspešen. To pomeni, da tam donosa sploh ni, še več, gre za relativno veliko izgubo. Donos je negativen in znaša – 25,64 %.

V nadaljevanju je podrobneje analizirana prodaja obravnavanih stanovanj znotraj naselja Koštabona v celotnem obdobju 2010 – 2015 po letih, upoštevajoč prej navedene indekse v preglednici (Preglednica 13) in v nadaljevanju, preglednica (Preglednica 15). V preglednici (Preglednica 16) sem primerjal revalorizirane vrednosti z revaloriziranimi povprečnimi prodajnimi cenami primerljivih stanovanj znotraj naselja Koštabona za obdobje od začetka gradnje leta 2010 pa do konca meseca septembra leta 2015. Revalorizirane vrednosti za različna obdobja sem izračunal na podlagi danih indeksov ter na podlagi dane lastne cene

obravnavne stavbe za leto 2010. S pomočjo teh podatkov sem lahko revaloriziral lastno ceno za različna časovna obdobja. Prav tako s pomočjo prej izračunanih povprečnih prodajnih cen za leto 2015, prikazanih v preglednicah (Preglednica 8, Preglednica 9 in Preglednica 10) sem lahko revaloriziral še prodajne cene za ostala časovna obdobja. Na koncu sem vse revalorizirane lastne cene in revalorizirane povprečno prodajne cene primerjal med seboj in na podlagi primerjav prišel do razlik in donosov oziroma v tem primeru prodaj do izgub.

Preglednica 15: Prikaz indeksov prodajnih cen stanovanj za obdobje 1.1.2010 – 31.3.2015

Leto	Indeksi prodajnih cen stanovanj
2010	100
2011	107,57
2012	96,11
2013	92,61
2014	86,55
1Q 2015	87,95

Preglednica 16: Prikaz revaloriziranih vrednosti z revaloriziranimi povprečnimi prodajnimi cenami primerljivih stanovanj znotraj naselja Koštabona za obdobje 1.1.2010 – 30.9.2015

Leto	Revalorizirana lastna cena za obdobje 1.1.2010 – 30.9.2015 (€)	Revalorizirana povprečno prodajna cena za obdobje 1.1.2010 – 30.9.2015 (€)	Razlika (€)	Donos v % glede na revalorizirano lastno ceno za obdobje 1.1.2010 – 30.9.2015 (%)
2010	352.869,20 €	323.425,58 €	-29.443,63 €	-9,10
2011	372.530,60 €	347.904,72 €	-24.625,88 €	-7,08
2012	361.890,31 €	310.844,12 €	-51.046,20 €	-16,42
2013	354.788,18 €	299.523,54 €	-55.264,64 €	-18,45
2014	349.599,98 €	279.923,81 €	-69.676,17 €	-24,89
3Q 2015	357.388,23 €	284.450,40 €	-72.937,83 €	-25,64

Iz same preglednice (Preglednica 16) je razvidno, da se nam prodaja stanovanj obravnavane stavbe na lokaciji v naselju Koštabona v nobenem obravnavanem obdobju ne izplača. V vseh obravnavanih obdobjih bi prodaja stanovanj sledila z relativno veliko izgubo. Še najmanjša izguba bi bila v letu 2011, kjer bi ta izguba znašala – 7,08 %, medtem ko bi najvišja izguba bila v letu 2015, in sicer kar – 25,64%.

## 7.0 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Pri izdelavi diplomske naloge sem ugotovil, da je pri obravnavani stanovanjski stavbi tako kot pri večini gradenj končna kalkulacija višja od začetne kalkulacije. Največje razlike, v primeru ko investitor oz. nadzorni organ ne naroči nobenega dodatnega dela, se pojavijo pri samih zemeljskih delih. Na podlagi teh sprememb del se kasneje tudi razlike pojavljajo pri ostalih betonskih, železokrivskih in tesarskih delih. Višja vrednost zemeljskih del vpliva na našeta dela in v končni fazi tudi na višino lastne cene.

Rezultati diplomske naloge kažejo, da je za uspešnost investicijskega projekta pomembna lokacija. Najuspešnejši bi bil obravnavani projekt na lokaciji znotraj naselja Koper, kjer bi njegova prodajna cena bila najvišja in s tem tudi dobiček najvišji v primerjavi z ostalimi obravnavanimi lokacijami. Zato je pred odločanjem o investicijskem projektu potrebno analizirati stroške, ki bi nastali pri gradnji stavbe na določeni lokaciji, kakor tudi prodajne cene primerljivih stanovanj na različnih lokacijah.



## VIRI

Gole N. 2014. Gradbeništvo: strah pred novo katastrofo.

<http://www.delo.si/gospodarstvo/posel/gradbenistvo-strah-pred-novo-katastrofo.html>

(Pridobljeno 10. 6. 2015.)

GURS. 2011. Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2010.

[http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/letno\\_porocilo\\_2010.pdf](http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/letno_porocilo_2010.pdf) (Pridobljeno 30. 9. 2015.)

GURS. 2012. Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2011.

[http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/letno\\_porocilo\\_2011.pdf](http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/letno_porocilo_2011.pdf) (Pridobljeno 30. 9. 2015.)

GURS. 2013. Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2012.

[http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/letno\\_porocilo\\_2012.pdf](http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/letno_porocilo_2012.pdf) (Pridobljeno 30. 9. 2015.)

GURS. 2014. Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2013.

[http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/letno\\_porocilo\\_2013.pdf](http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/letno_porocilo_2013.pdf) (Pridobljeno 30. 9. 2015.)

GURS. 2015. Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014.

[http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/letno\\_porocilo\\_2014.pdf](http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/letno_porocilo_2014.pdf) (Pridobljeno 30. 9. 2015.)

GURS. 2015. Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2015.

[http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/polletno\\_porocilo\\_2015.pdf](http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/polletno_porocilo_2015.pdf)  
(Pridobljeno 30. 9. 2015.)

GURS. 2015. Pogodbene cene prodanih stanovanj in nezazidanih stavbnih zemljišč.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 30. 9. 2015.)

MMC. 2013. Cene stanovanj so lani dosegle najnižjo vrednost po letu 2007.

<http://www.rtv slo.si/gospodarstvo/cene-stanovanj-so-lani-dosegle-najnizjo-vrednost-po-letu-2007/305546> (Pridobljeno 10. 6. 2015.)

Prodan Rešaver R. 2012. Vpliv finančne krize na dejavnost gradbeništva v Sloveniji.

<http://www.fm-kp.si/zalozba/ISBN/978-961-266-135-9/prispevki/040.pdf>

(Pridobljeno 1. 9. 2015.)

SIST ISO 9836 : 2000. Standardi za lastnosti stavb – Definicija in računanje indikatorjev površine in prostornine.

SURS. 2014. Se je kriza v slovenskem gradbeništvu že končala?

<http://www.stat.si/StatWeb/glavnanavigacija/podatki/prikazistaronovico?IdNovice=6396>

(Pridobljeno 10. 6. 2015.)

SURS. 2015a. Indeksi gradbenih stroškov, cen zemljišč in prodajnih cen stanovanj.

<http://www.stat.si/Common/PrikaziDokument/> (Pridobljeno 10. 6. 2015.)

Zelenko M. 2014. Koštabona.

<http://www.preberite.si/kostabona> (Pridobljeno 5. 5. 2015.)

Zemljevid slovenske Istre. 2010.

<http://zemljevid.najdi.si/> (Pridobljeno 5. 5. 2015.)

## **SEZNAM PRILOG**

PRILOGA A: POPISI DEL OBRAVNAVANE STANOVANJSKE STAVBE PRED ZAČETKOM  
GRADNJE IN PO KONČANI GRADNJI

PRILOGA B: NAČRTI OBRAVNAVANE STANOVANJSKE STAVBE

»Ta stran je namenoma prazna«.

## **PRILOGA A: POPISI DEL OBRAVNAVANE STANOVANJSKE STAVBE PRED ZAČETKOM GRADNJE IN PO KONČANI GRADNJI**

### **REKAPITULACIJA PREDRAČUN**

<b>I.</b>	<b>RUŠITVENA DELA</b>	<b>3.100,00 €</b>
<b>II.</b>	<b>ZEMELJSKA DELA</b>	<b>9.572,30 €</b>
<b>III.</b>	<b>BETONSKA IN ŽELEZOKRIVSKA DELA</b>	<b>31.206,12 €</b>
<b>IV.</b>	<b>ZIDARSKA DELA</b>	<b>27.553,90 €</b>
<b>V.</b>	<b>TESARSKA DELA</b>	<b>15.474,00 €</b>
<b>VI.</b>	<b>KANALIZACIJA</b>	<b>8.691,50 €</b>
<b>VII.</b>	<b>KLEPARSKA DELA</b>	<b>2.800,00 €</b>
<b>VIII:</b>	<b>TESARSKA DELA 1</b>	<b>5.200,00 €</b>

---

<b>SKUPAJ brez DDV - ja</b>	<b>103.597,82 €</b>
-----------------------------	---------------------

---

**I. RUŠITVENA DELA**

1.	Rušenje lesene strešne konstrukcije komplet s strešni kritino			
2.	Rušenje lesene stropne konstrukcije v I. in II.etaži			
3.	Rušenje zunanjih kamnitih zidov			
4.	Odstranjevanje kamnitih stopnic			
5.	Odstranjevanje kamnitih ert na vhodni fasadi 3 kom			
6.	Rušenje talne plošče			
7.	Odvoz ruševin na vaško deponijo, dovoljenje in plačilo deponijo je v pristojnosti investitorja			
	kos	1,00	3.100,00 €	3.100,00 €
<b>SKUPAJ RUŠITVENA DELA</b>				<b>3.100,00 €</b>

**II. ZEMELJSKA DELA**

1.	Široki strojni izkop zemljine III. In IV. kategorije z odzivom ob rob gradbene jame. d= 30 cm			
	m3	55,00	5,30 €	291,50 €
2.	Izvedba gradbenih profilov z zavarovanjem profilov			
	kos	1,00	150,00 €	150,00 €
3.	Izkop za temelje v terenu V. kategoriji			
	m3	81,00	35,00 €	2.835,00 €
4.	Izdelava kamnitega nasutja med temelji in talno ploščo kantine UPORABI SE RUŠITVENI MATERIAL			
	m3	30,90	12,00 €	370,80 €

5.	Izkop za kantino v V, kategoriji KANTINA m3	145,00	35,00 €	5.075,00 €
6.	Strojni izkop jame za čistilno napravo v terenu III. Kategorije globine do 2,5 m in zasip m3 24 izkop kos	1,00	850,00 €	850,00 €
7.	Zasip med temelji in zidovi kantine RUŠITVENI MATERIAL m3	75,00	6,50 €	487,50 €
8.	Nakladanje in odvoz viška material na vaško deponijo DEPONIJA DO 1 KM m3	120,00	11,30 €	1.356,00 €
<b>SKUPAJ ZEMELJSKA DELA</b>				<b>9.572,30 €</b>

### III. **BETONSKA , AB IN ŽELEZOKRIVSKA DELA**

1.	Strojna izdelava in ročna montaža srednje zahtevne armature iz betonskega jekla RA 400/500 premera vseh profilov.	8.400,00	1,15 €	9.660,00 €
1.a	Mrežna armatura kg	4.500,00	1,10 €	4.950,00 €
1.b	Gladka armatura kg			
2.	Dobava in strojno vgrajevanje betona MB 15 v nearmirane konstrukcije preseka do 0,12 m3/m2, vključno z vsemi transporti in ostalimi pomožnimi deli . ( Podložni betoni)	11,00	109,00 €	1.199,00 €

3.	Dobava in strojno vgrajevanje betona MB 30 v armirane kostrukcije preseka nad 0,30 m3/m1, vključno z vsemi transporti in ostalimi pomožnimi deli . ( pasovni temelji)			
	m3	43,25	116,00 €	5.017,00 €
4.	Dobava in strojno vgrajevanje betona MB 30 v armirane kostrukcije preseka 0d o,30 m3/m2, vključno z vsemi transporti in ostalimi pomožnimi deli KLETNI ZIDOVI IN TALNA PLOŠČA			
	m3	17,07	116,00 €	1.980,12 €
5.	Protipotresne horizontalne in vetrikalne vezi, stebri, nosilci ,preklade			
	m3	18,00	120,00 €	2.160,00 €
6.	Dobava in strojno vgrajevanje betona MB 30 v armirane kostrukcije preseka 0d o,30 m3/m2, vključno z vsemi transporti in ostalimi pomožnimi deli STROPNA PLOŠČA			
	m3	52,00	120,00 €	6.240,00 €
	<b>SKUPAJ BETONSKA IN ŽELEZOKRIVSKA DELA</b>			<b>31.206,12 €</b>

#### IV. ZIDARSKA DELA

1.	Izdelava cementne prevleke pod hidroizolacijo POD ZIDOVI			
	m2	55,00	1,50 €	82,50 €
2.	Kompletna izdelava horizontalne hidroizolacije vključno z vsemi zaključki v naslednji sestavi: osnovni hladni premaz na betonsko površino, bitumenski varilni trakovi V4 POD ZIDOVI			
	m2	55,00	11,60 €	638,00 €



3.	Kompletna izdelava vertikalne hidroizolacije na pripravljeno podlago, vključno z vsemi zaključki v naslednji sestavi: osnovni hladni premaz na pripravljeno in ometano podlago, bitumenski varilni trak V4 in zaščito hidroizolacija stirodur d=5 cm KLETNI ZIDOVI			
	m2	82,00	28,00 €	2.296,00 €
4.	Zidanje nosilnih zidov z modularno opeko s protipotresnimi vogalniki za vertikalne vezi			
	m3	115,00	119,00 €	13.685,00 €
5.	Predelne stene porolit 10 cm			
	m2	88,00	29,00 €	2.552,00 €
6.	Pokrivanje strehe s korci na purpen			
	m2	130,00	36,00 €	4.680,00 €
7.	Hidroizolacija strešne plošče s posipom			
	m2	132,00	21,00 €	2.772,00 €
8.	Zidanje Schiedel dimnika premera 20 in 30 cm komplet z vsemi priključki			
	m1	9,00	42,60 €	383,40 €
9.	Dimniška kapa po detajlu			
	kos	1,00	465,00 €	465,00 €
<b>SKUPAJ ZIDARSKA DELA</b>				<b>27.553,90 €</b>

#### V. TESARSKA DELA

1.	Opaž pasovnih temeljev, opaženje, razopaženje in čiščenje.			
	m2	144,20	12,60 €	1.816,92 €
2.	Opaž klasičnih armirano betonskih plošč s podpiranjem in razopaženje			
	m2	290,00	18,00 €	5.220,00 €
3.	Opaž čela ravnih plošč višine do 20cm, opaženje, razopaženje in čiščenje.			
	m1	95,31	6,40 €	609,98 €

4.	Opaž stopnic in podestov z razopaženjem m2	24,00	38,00 €	912,00 €
5.	Opaž AB Okenskih in vratnih preklad , opaženje, razopaženje in čiščenje, višina podpiranja do 3,00 m. m2	45,00	31,00 €	1.395,00 €
6.	Opaž strešnih vencev Š = MAX 50 CM m1	38,00	37,00 €	1.406,00 €
7.	Opaž protipotresnih vezi protipotresnih vezi m2	35,00	21,00 €	735,00 €
8.	Izdelava škatel velikosti do 30/30 cm kom	15,00	10,00 €	150,00 €
9.	Opaž kletnih sten in stene POZ 21 komplet z vsemi deli m2	66,00	20,60 €	1.359,60 €
10.	Delovni zidarski odri na zidarskih stolicah m2	230,00	1,10 €	253,00 €
11.	Montaža in demontaža fasadnega odra m2	265,00	6,10 €	1.616,50 €
<b>SKUPAJ TESARSKA DELA</b>				<b>15.474,00 €</b>

**VI. FEKALNA KANALIZACIJA**

1.	Ozki strojno ročni izkop jarkov za kanalizacijo v terenu IV. In V. kategorije z odmetom materiala na rob izkopa. m3	35,00	10,60 €	371,00 €
2.	Planiranje dna jarka s točnostjo 1 cm m2	32,00	2,00 €	64,00 €
3.	Izdelava podložnega betona MB 15 debeline 10 cm v naklonu m3	4,00	109,00 €	436,00 €

4.	Izdelava revizijskih jaškov velikosti premera 60 cm vključno fino obdelavo mulde in LTŽ POKROV pokrovom okvirjem, do globine 100 cm			
	kom	5,00	135,00 €	675,00 €
5.	Izdelava revizijskih jaškov velikosti 60/60 cm BREZ POKROVA			
	kom	2,00	86,00 €	172,00 €
6.	Peskolovi z betonskim pokrovom			
	kom	4,00	89,00 €	356,00 €
7.	Dobava in polaganje PET kanalizacijskih cevi premera 110 mm, vključno z vsem tesnilnim materialom, koleni in kompletnim obbetoniranjem z betonom MB 10 ( višina v temenu 10 cm )			
	m1	15,00	15,00 €	225,00 €
8.	Dobava in polaganje PET kanalizacijskih cevi premera 125 mm, vključno z vsem tesnilnim materialom, koleni in kompletnim obbetoniranjem z betonom MB 10 ( višina v temenu 10 cm )			
	m1	49,00	17,00 €	833,00 €
9.	Dobava in polaganje PET kanalizacijskih cevi premera 150 mm, vključno z vsem tesnilnim materialom, koleni in kompletnim obbetoniranjem z betonom MB 10 ( višina v temenu 10 cm )			
	18	9,00	20,50 €	184,50 €
10.	Izvedba drenaže komplet z podložnim betonom in drenažnim zasipom			
	m1	25,00	21,00 €	525,00 €
11.	Biološka čistilna napravakomplet z gradbenimi deli ( zasip,montaža pvc cevi za priklop elektrike do objekta, zasip z ustreznim materialom9 s povoznostjo 12,5 t			
	kos	1,00	4.850,00 €	4.850,00 €

**SKUPAJ KANALIZACIJA**

**8.691,50 €**

**REKAPITULACIJA KONČNI RAČUN**

<b>I.</b>	<b>RUŠITVENA DELA</b>	<b>5.000,00 €</b>
<b>II.</b>	<b>ZEMELJSKA DELA</b>	<b>15.285,19 €</b>
<b>III.</b>	<b>BETONSKA IN ŽELEZOKRIVSKA DELA</b>	<b>29.607,54 €</b>
<b>IV.</b>	<b>ZIDARSKA DELA</b>	<b>30.423,69 €</b>
<b>V.</b>	<b>TESARSKA DELA</b>	<b>19.128,98 €</b>
<b>VI.</b>	<b>KANALIZACIJA</b>	<b>14.423,80 €</b>
<b>VII.</b>	<b>KLEPARSKA DELA</b>	<b>2.800,00 €</b>
<b>VIII.</b>	<b>TESARSKA DELA 1</b>	<b>5.200,00 €</b>
<b>SKUPAJ brez DDV - ja</b>		<b>121.869,19 €</b>

## I. RUŠITVENA DELA

1.	Rušenje lesene strešne konstrukcije komplet s strešno kritino			
2.	Rušenje lesene stropne konstrukcije v I. in II. Etaži			
3.	Rušenje zunanjih kamnitih zidov			
4.	Odstranjevanje kamnitih stopnic			
5.	Odstranjevanje kamnitih ert na vhodni fasadi 3 kom			
6.	Rušenje talne plošče			
7.	Odvoz ruševin na vaško deponijo dovoljenje in plačilo deponije je v pristojnosti investitorja			
	kos	1,00	5.000,00 €	5.000,00 €
<b>SKUPAJ RUŠITVENA DELA</b>				<b>5.000,00 €</b>

## II. ZEMELJSKA DELA

1.	Široki strojni izkop zemljine III. In IV. Kategorije z odzivom na rob gradbene jame d=30cm			
	m3	79,49	5,30 €	421,30 €
2.	Izvedba gradbenih profilov z zavarovanjem profilov			
	kos	1,00	150,00 €	150,00 €
3.	Izkop za temelje v terenu V.Ktg.			
	m3	31,88	35,00 €	1.115,80 €
4.	Izdelava kamnitega nasutja med temelji in talno ploščo kantine z tamponom			
	m3	11,67	12,00 €	140,04 €
5.	Izkop za kantino v V.Ktg			
	KANTINA			
	m3	333,25	20,00 €	6.665,00 €

6.	Ročno in strojno planiranje med temelji in izpod temeljev m2	167,31	2,50 €	418,28 €
7.	Zasip med temelji in zidovi kantine RUŠITVENI MATERIAL m3	137,60	6,50 €	894,40 €
8.	Nakladanje in odvoz viška metriala na vaško deponijo m3	450,00	11,30 €	5.085,00 €
<b>SKUPAJ:</b>				<b>14.889,81 €</b>
<b>NEPREDVIDENA IN DODATNA DELA</b>				
1.	Gramozno nasutje m3	8,69	22,00 €	191,18 €
2.	Tamponska podlaga m3	0,90	22,00 €	19,80 €
3.	Izkop za temelje stopnic m3	9,22	20,00 €	184,40 €
<b>SKUPAJ:</b>				<b>395,38 €</b>
<b>SKUPAJ ZEMELJSKA DELA</b>				<b>15.285,19 €</b>

### III. BETONSKA , AB IN ŽELEZOKRIVSKA DELA

#### ŽELEZOKRIVSKA DELA:

1.	Strojna izdelava in ročna montaža srednje zahtevne armature iz betonskega jekla RA 400/500 premera vseh profilov.			
1.a	Mrežna armatura kg	5.129,50	1,15 €	5.898,93 €
1.b	Rebrasta armatura kg	3.811,40	1,10 €	4.192,54 €

### BETONSKA DELA:

1.	Dobava in strojno vgrajevanje betona MB15 v nearmirane konstr. Preseka do 0,12m3/m2/m1, vključno z vsemi transporti in ostalimi pomožnimi deli(podložni betoni)-kletna talna plošča			
	m3	39,11	109,00 €	4.262,99 €

### ARMIRANO BETONSKA DELA:

1.	Dobava in strojno vgrajevanje betona MB30 v armirane konstr. Preseka nad 0,30m3/m2/m1, vključno z vsemi transporti in ostalimi pomožnimi deli(pasovni temelji)			
	m3	24,30	116,00 €	2.818,80 €
2.	Dobava in strojno vgrajevanje betona MB30 v armirane konstr., vključno z vsemi transporti in ostalimi pomožnimi deli(kletni zidovi in kletna plošča)			
	m3	38,73	116,00 €	4.492,68 €
3.	Dobava in strojno vgrajevanje betona MB 35 v plošče, stebre, nosilce, vogalnike, horizontalne in vertikalne vezi, strešne vence.			
	m3	66,18	120,00 €	7.941,60 €

### SKUPAJ BETONSKA IN ŽELEZOKRIVSKA DELA

29.607,54 €

### IV. ZIDARSKA DELA

#### KLET

1.	Izdelava cementne prevleke pod hidroizolacijo POD ZIDOVI			
	m2	22,45	1,50 €	33,68 €
2.	Kompletna izdelava horizontalne hidroizolacije vključno z vsemi zaključki v naslednji sestavi: osnovni hladni premaz na betonsko površino, bitumenski varilni trakovi V4 POD ZIDOVI			

	m2	46,13	11,60 €	535,11 €
3.	Kompletna izdelava vertikalne hidroizolacije na pripravljeno podlago, vključno z vsemi zaključki v naslednji sestavi: osnovni hladni premaz na pripravljeno in ometano podlago, bitumenski varilni trak V4 in zaščito hidroizolacija stirodur d=5cm			
	KLETNI ZIDOVI m2	120,62	28,00 €	3.377,36 €
4.	Zidanje zidov s poroterm d=39cm m3	73,67	135,00 €	9.945,45 €
5.	Zidanje zidov z modularno opeko d=30cm m3	22,11	119,00 €	2.631,09 €
6.	Zidanje s protipotresnimi vogalniki m1	55,60	12,00 €	667,20 €
7.	Zidanje montažnih preklad m1	57,25	24,00 €	1.374,00 €
8.	Kombi plošče m1	68,40	9,00 €	615,60 €
9.	Zidanje dimnika m1	7,85	42,60 €	334,41 €
10.	Dimniška kapa kos	1,00	465,00 €	465,00 €
11.	Hidroizolacija strešne plošče s posipom m2	138,84	15,00 €	2.082,60 €
12.	Pokrivanje strehe s korci na purpen m2	142,00	36,00 €	5.112,00 €
13.	Popravilo strehe kos	1,00	50,00 €	50,00 €
14.	SIDRANJE DIMNIKA 3 komadi fi 8 z prebijanjem zidov in vezanjem na obstoječo armaturo kos	3,00	20,00 €	60,00 €
15.	Zidanje zidu s pregradnimi elementi deb. 10cm(predelne stene)			



	m2	89,72	35,00 €	3.140,20 €
<b>SKUPAJ ZIDARSKA DELA</b>				<b>30.423,69 €</b>
<b>V. TESARSKA DELA</b>				
<b>KLET</b>				
1.	OPAŽ PASOVNIH TEMELJEV, OPAŽENJE RAZOPAŽENJE IN ČIŠČENJE			
	m2	107,77	12,60 €	1.357,90 €
2.	OPAŽ KLASIČNIH ARMIRANO BETONSKIH PLOŠČ S PODPIRANJEM IN RAZOPAŽENJE			
	m2	274,53	18,00 €	4.941,54 €
3.	OPAŽ ČELA RAVNIH PLOŠČ VIŠINE DO 20CM, OPAŽENJE, RAZOPAŽENJE IN ČIŠČENJE.			
	m1	174,25	6,40 €	1.115,20 €
4.	OPAŽ STEBROV			
	m2	36,82	31,00 €	1.141,42 €
5.	OPAŽ KLEJNIH STEN IN STENE STOPNIŠČA KOMPLET Z VSEMI DELI			
	m2	232,40	20,60 €	4.787,44 €
6.	OPAŽ HORIZONTALNIH VEZI			
	m2	23,57	21,00 €	494,97 €
7.	OPAŽVENCEV			
	m1	50,20	37,00 €	1.857,40 €
8.	OPAŽ STOPNIC			
	m2	22,87	38,00 €	869,06 €
9.	MONTAŽA IN DEMONTAŽA FASADNEGA ODRA			
	m2	150,00	6,10 €	915,00 €
10.	DELOVNI ZIDARSKI ODRI NA ZIDARSKIH STOLICAH			
	m2	230,00	1,10 €	253,00 €

11.	IZDELAVA ŠKATEL m1	25,00	6,40 €	160,00 €
12.	VGRADITEV 6 KOSOV CEVI V AB PLOŠČAH ZA KANALIZACIJO kos	6,00	10,00 €	60,00 €
13.	Opažanje, podpiranje in razopažanje podložnega betona vključno z vsemi ostalimi deli m2	11,24	20,60 €	231,54 €
14.	Opažanje, podpiranje in razopažanje stopnic vključno z vsemi ostalimi deli m2	18,89	50,00 €	944,50 €
<b>SKUPAJ TESARSKA DELA</b>				<b>19.128,98 €</b>

## VI. METEORNA IN FEKALNA KANALIZACIJA

### OBRAČUN KOLIČIN ZA DELO ZA REZERVOAR

1.	Izkop luknje za rezervoar z odmetom materiala na rob in planiranjem m3	70,72	20,00 €	1.414,40 €
2.	Strojno in ročno planiranje dna luknje m2	27,20	2,50 €	68,00 €
3.	Izdelava tamponskega nasutja v debelini 20cm-dno luknje m2	21,75	5,00 €	108,75 €
4.	Strojno in ročno planiranje ter utrjevanje tamponskega nasutja m2	21,75	2,50 €	54,38 €
5.	Delo z rezervoarjem in sicer dobava rezervoarja, prenos rezervoarja s strojem ter postavitve ter postavitve rezervoarja v obstoječo luknjo kos	1,00	4.000,00 €	4.000,00 €

6.	Betoniranje vogalov luknje za sidranje armature			
	m3	1,50	130,00 €	195,00 €
7.	Sidranje in vezanje rezervoarja v betonske vogale, palice fi 10mm			
	kg	18,20	1,30 €	23,66 €
8.	Zasip rezervoarja z zemeljskim in tamponskim materialom			
	m3	49,22	12,00 €	590,64 €
<b>SKUPAJ:</b>				<b>6.454,83 €</b>

#### **OBRAČUN KOLIČIN fekalna in meteorna kanalizacija**

##### **ZEMELJSKA DELA**

1.	Strojni in ročni izkop jarkov za fekalno in meteorno kanalizacijo vključno z izkopi jaškov z odzivom izkopanega materiala na rob, raščeno stanje			
	m3	116,62	10,60 €	1.236,17 €
2.	Strojno in ročno zasipavanje izkopanega zemeljskega materiala za jaški fekalne in meteorne kanalizacije. Zasip kanalov fekalne in meteorne kanalizacije.			
	m3	56,10	8,00 €	448,80 €
3.	Planiranje dna kanala meteorne in fekalne kanalizacije s točnostjo +-1cm			
	m2	87,68	2,00 €	175,36 €
4.	Nakladanje in odvoz izkopanega nečistega materiala na deponijo			
	m3	10,00	11,30 €	113,00 €
<b>SKUPAJ</b>				<b>1.973,33 €</b>

##### **KANALIZACIJA**

1.	Dobava in polaganje PET kanalizacijskih cevi premera 110mm, vključno z vsem tesnilnim materialom, kolena in kompletnim obbetoniranjem z betonom MB 10(višina v temenu 10cm)	m1	15,00	15,00 €	225,00 €
2.	Dobava in polaganje PET kanalizacijskih cevi premera 125mm, vključno z vsem tesnilnim materialom, kolena in kompletnim obbetoniranjem z betonom MB 10(višina v temenu 10cm)	m1	49,00	17,00 €	833,00 €
3.	Dobava in polaganje PET kanalizacijskih cevi premera 150mm, vključno z vsem tesnilnim materialom, kolena in kompletnim obbetoniranjem z betonom MB 10(višina v temenu 10cm)		9,00	20,50 €	184,50 €
4.	Dobava in polaganje PVC kanalizacijskih cevi premera 160mm, vključno z vsem tesnilnim materialom, kolena in kompletnim obbetoniranjem z betonom MB 10(višina v temenu 10cm)	m1	16,23	22,00 €	357,06 €

#### **METEORNA KANALIZACIJA**

1.	Izdelava priključkov meteorne kanalizacije v jaških	kom	23,00	10,00 €	230,00 €
2.	Dobava in vgradnja betonskih revizijskih jaškov iz kvadratnih betonskih cevi 40/40 z betonskim pokrovom vključno z izdelavo podlage ter obdelavo dna in obbetoniranjem.	kom	3,00	120,00 €	360,00 €
3.	Dobava in vgradnja betonskih revizijskih jaškov iz okrogle cevi fi60cm z betonskim pokrovom vključno z izdelavo podlage ter obdelavo dna in obbetoniranjem.	kom	5,00	130,00 €	650,00 €

4.	Dobava in vgradnja betonskih revizijskih jaškov iz okroglih cevi fi80cm z betonskim pokrovom vključno z izdelavo podlage ter obdelavo dna in obbetoniranjem. 2 betonske cevi fi 80cm višine do 1,00m ter betonski pokrov kom	1,00	350,00 €	350,00 €
5.	Dobava in vgradnja betonskega kvadratnega peskolova 30/30 z betonskim pokrovom in obdelavo dna ter obbetoniranjem. kom	4,00	90,00 €	360,00 €
<b>FEKALNA KANALIZACIJA</b>				
1.	Izdelava priključkov fekalne kanalizacije v jaških. kom	14,00	10,00 €	140,00 €
2.	Dobava in vgradnja betonskega revizijskih jaškov iz kvadratnih betonskih cevi 40/40cm z betonskim pokrovom vključno vključno z izdelavo podlage, obdelavo dna in mulde ter obbetoniranjem. kom	2,00	120,00 €	240,00 €
3.	Dobava in vgradnja betonskih revizijskih jaškov iz okrogle cevi fi60cm z betonskim pokrovom vključno z izdelavo podlage ter obdelavo dna in mulde ter obbetoniranjem. kom	4,00	130,00 €	520,00 €
4.	<b>Vgradnja čistilne naprave za fekalno kanalizacijo( tipska čistilna naprava).</b>			
a	Izkop za čistilno napravo v terenu IV in V kategorije z odzivom izkopanega materiala na rob m3	10,00	10,60 €	106,00 €
b	Ročno in strojno planiranje dna izkopa za čistilno napravo m2	4,00	2,00 €	8,00 €

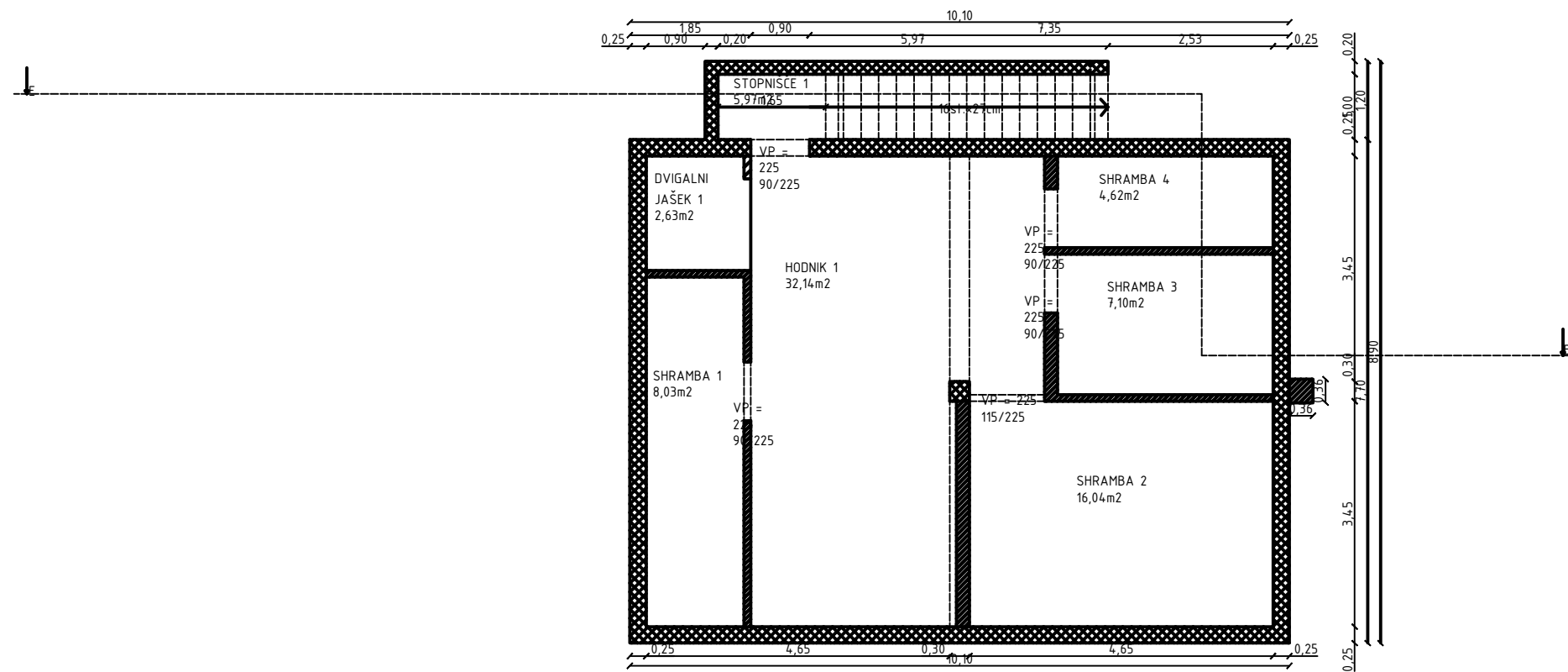
c	Izdelava podložnega betona debeline 10cm MB15, podbetoniranje čistilne neprave	m3	0,40	109,00 €	43,60 €
d	Strojni in ročni prenos čistilne naprave do mesta vgradnje ter montaža čistilne naprave	kom	1,00	100,00 €	100,00 €
e	Obbetoniranje čistilne naprave	m3	1,50	115,00 €	172,50 €
f	Armiranje ter sidranje čistilne naprave	kg	135,00	1,60 €	216,00 €
g	Zasipavanje čistilne naprave s strani ob stenah z zaščitnim materialom in sicer s peskom	m3	5,58	28,00 €	156,24 €
h	Zasipavanje čistilne naprave s strani ob stenah in proti vrhu pokrova z izkopanim zemeljskim materialom	m3	2,93	11,00 €	32,23 €
5.	Dobava in vgradnja plastičnih nastavkov na čistilni napravi fekalne kanalizacije	kom	2,00	150,00 €	300,00 €
6.	Dobava in vgradnja plastičnega pokrova z odušnikom. Vgradnja na čistilno napravo fekalne kanalizacije.	kom	1,00	150,00 €	150,00 €
<b>SKUPAJ</b>					<b>5.734,13 €</b>
<b>BETONSKA DELA</b>					
1.	Izdelava podložnega betona MB 15 debeline 10cm v naklonu	m3	5,70	109,00 €	621,30 €
<b>SKUPAJ</b>					<b>621,30 €</b>
<b>OSTALA DELA</b>					

1.	Zarez odprtine v obstoječo meteorno kanalizacijo(betonska cev) ter izdelava priključka in priključitev v obstoječo meteorno kanalizacijo vključno z zapiranjem odprtine.			
	kom	2,00	50,00 €	100,00 €
	<b>SKUPAJ</b>			<b>100,00 €</b>
	<b>VSE SKUPAJ</b>			<b>8.428,76 €</b>
	<b>- ODBITEK DOBAVE KANALIZACIJSKIH PET CEVI PREMERA 110mm, 125mm in 150mm</b>			
a	Odbitek dobave cevi premera 110mm m1	15,00	4,75 €	71,25 €
b	Odbitek dobave cevi premera 125mm m1	49,00	6,46 €	316,54 €
c	Odbitek dobave cevi premera 150mm m1	9,00	8,00 €	72,00 €
	<b>SKUPAJ ODBITEK</b>			<b>459,79 €</b>
	<b>VSE SKUPAJ Z UPOŠTEVANJEM ODBITKA DOBAV CEVI</b>			<b>7.968,97 €</b>
	<b>SKUPAJ KANALIZACIJA</b>			<b>14.423,80 €</b>

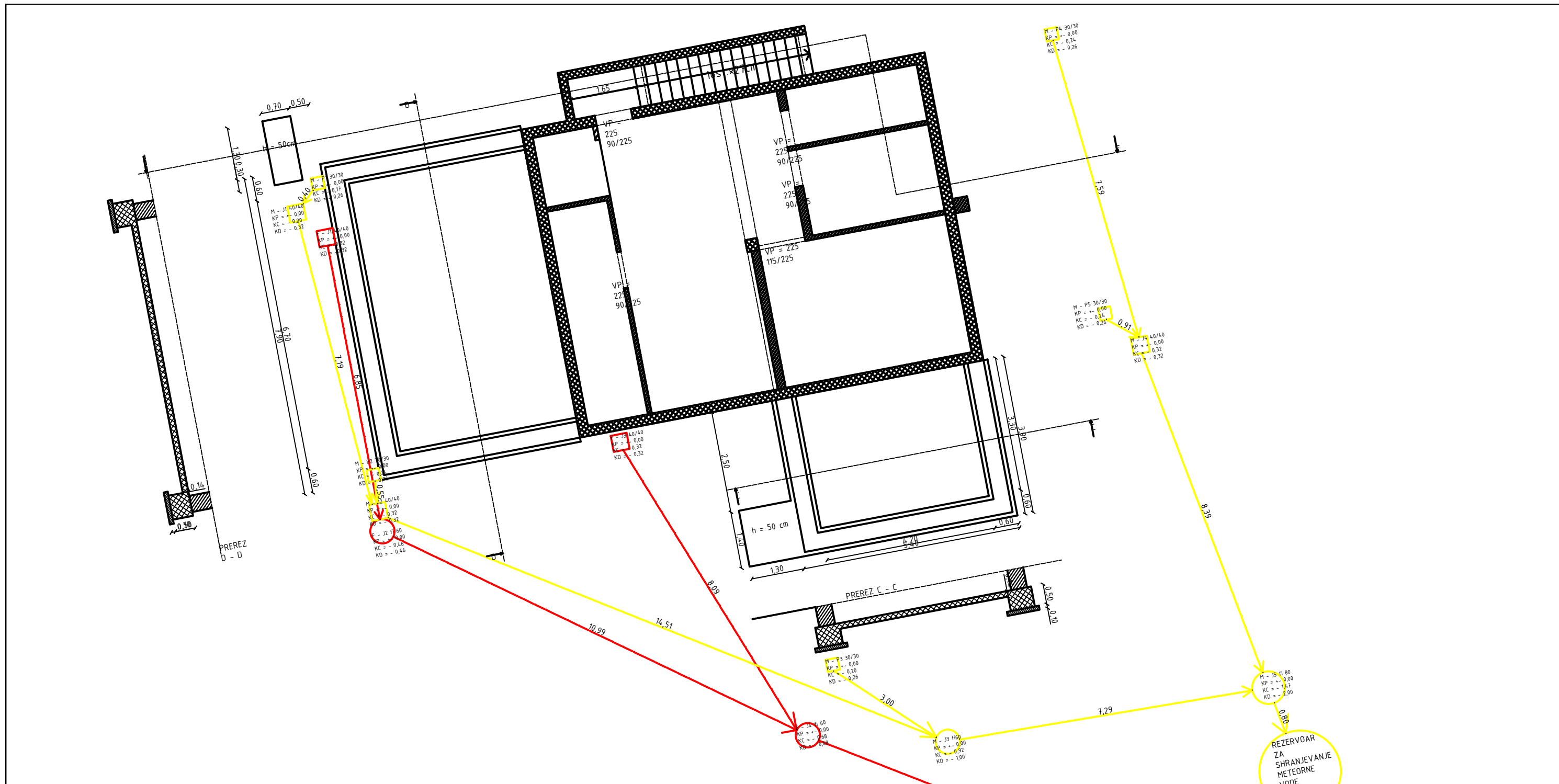
## **PRILOGA B: NAČRTI OBRAVNAVANE STANOVANJSKE STAVBE**







Projekt: Gradnja tristanovanjske stavbe v Kostaboni		Načrt: Tloris kleti		
Številka projekta:	Izdelal: Alen Anič	Datum izdelave: 1.5.2015	Del objekta:	Merilo: M 1:100
Univerza v Ljubljani Fakulteta za <i>gradbeništvo in geodezijo</i>			Šifra elementa:	Stran: B.3

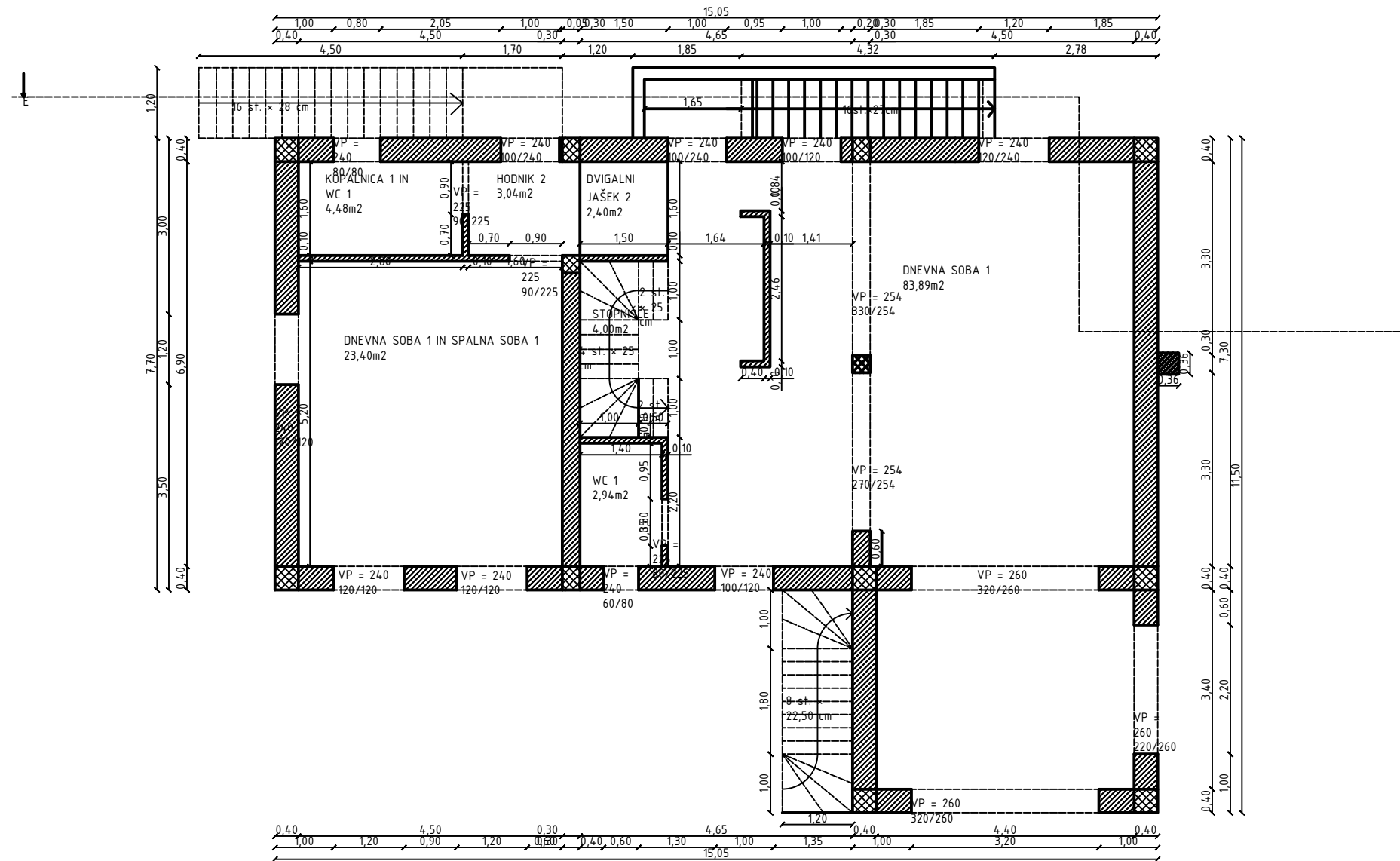


Projekt:		Nacrt:		
Gradnja tristanovanjske stavbe v Kostaboni		Tloris kleti in temeljev pritličja s kanalizacijo		
Številka projekta:	zdelal:	Datum izdelave:	Del objekta:	Merilo:
	Alen Anič	1.5.2015		M 1:100
Univerza v Ljubljani Fakulteta za <i>gradbeništvo in geodezijo</i>		Šifra elementa:	Stran:	
			B.4	

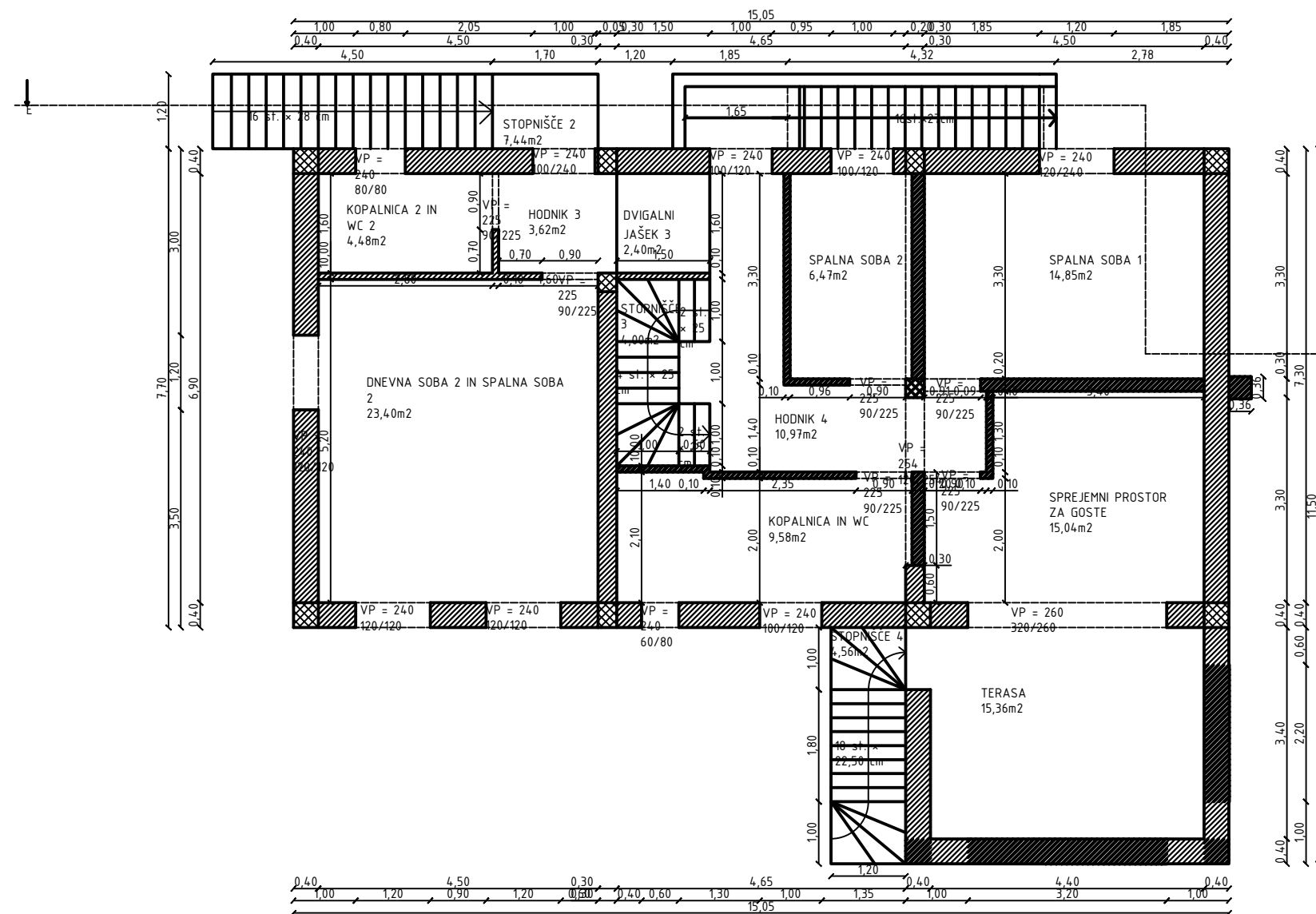
F = J5 FI 60  
 KP = ± 0,00  
 KC = - 0,87  
 KD = - 0,87  
 0,87  
 ČISTILNA NAPRAVA ZA FEKALNO KANALIZACIJO, OČIŠČEVANJE FEKALNE VODE TER IZPUST PREČIŠČENE VODE V M. - J7 IN V VAŠKO KANALIZACIJO.

M = J7 FI 60  
 KP = ± 0,00  
 KC = - 1,61  
 KD = - 2,00

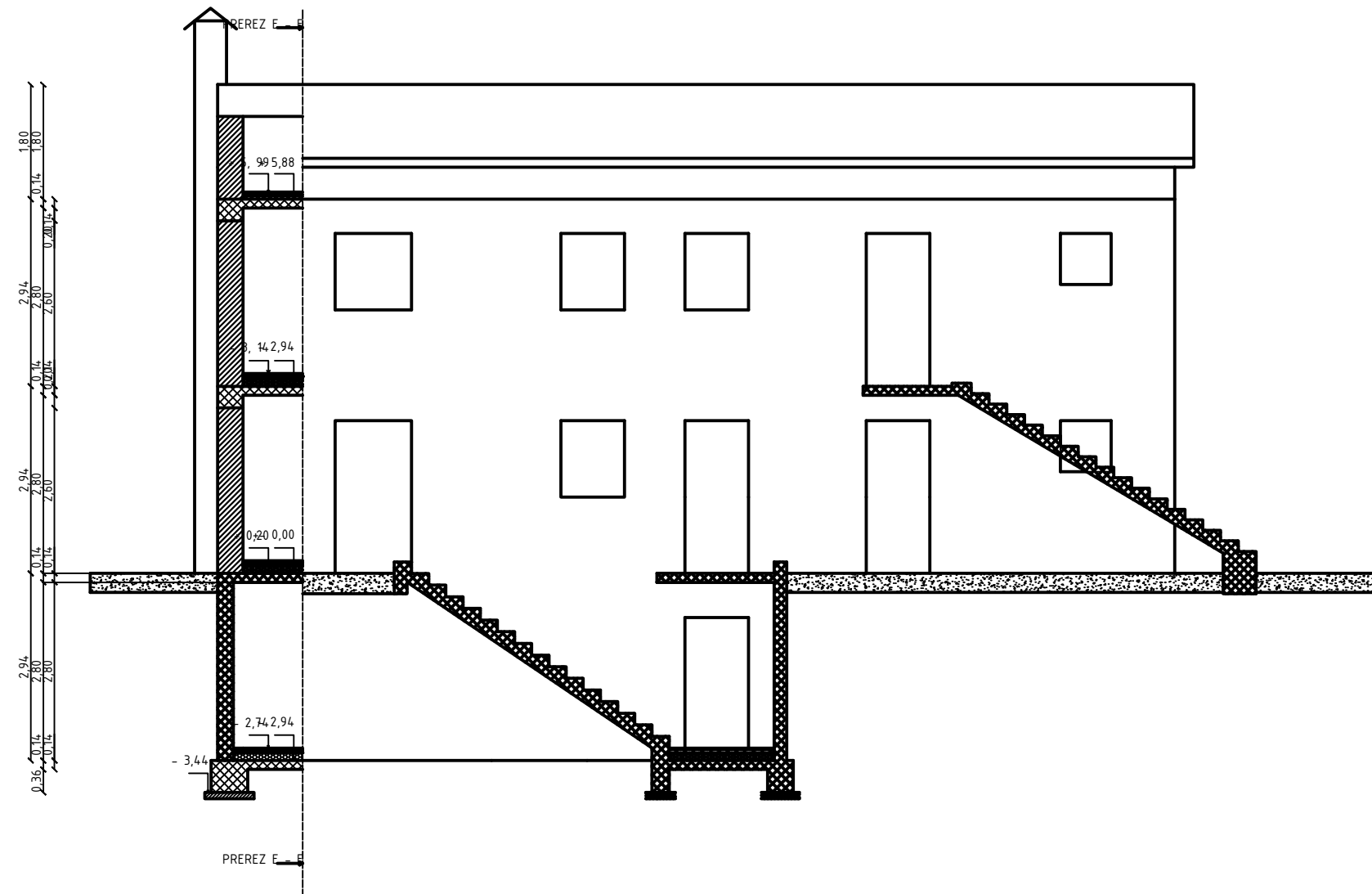
PRIKLJUČEK NA VAŠKO METEORNO KANALIZACIJO



Projekt: Gradnja tristanovanjske stavbe v Koštaboni		Nacrť: Tloris pritličja		
Številka projekta:	izdelal: Alen Anić	Datum izdelave: 1.5.2015	Del objekta:	Merilo: M 1:100
Univerza v Ljubljani Fakulteta za <i>gradbeništvo in geodezijo</i>			Šifra elementa:	Stran: B.5



Projekt: Gradnja tristanovanjske stavbe v Koštaboni		Nacrč: Tloris 1. nadstropja		
Številka projekta:	izdelal: Alen Anič	Datum izdelave: 1.5.2015	Del objekta:	Merilo: M 1:100
Univerza v Ljubljani Fakulteta za <i>gradbeništvo in geodezijo</i>			Šifra elementa:	Stran: B.6



Projekt: Gradnja tristanovanjske stavbe v Koštaboni		Nacrtn: Prerez E - E		
Številka projekta:	izdelal: Alen Anič	Datum izdelave: 1.5.2015	Del objekta:	Merilo: M 1:100
Univerza v Ljubljani Fakulteta za <i>gradbeništvo in geodezijo</i>			Šifra elementa:	Stran: B.6