

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:

Čović, A. S., 2013. Spreminjanje stroškov gradnje enostanovanjskih hiš glede na lokacijo in čas gradnje. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M.): 82 str.

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



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

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

This is original version of final thesis.

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

Čović, A. S., 2013. Spreminjanje stroškov gradnje enostanovanjskih hiš glede na lokacijo in čas gradnje. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M.): 82 pp.

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



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

VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJ
GRADBENIŠTVA
SMER OPERATIVNO
GRADBENIŠTVO

Kandidat:

ADIS ČOVIĆ

**SPREMINJANJE STROŠKOV GRADNJE
ENOSTANOVANJSKIH HIŠ GLEDE NA LOKACIJO IN
ČAS GRADNJE**

Diplomska naloga št.: 486/SOG

**SINGLE-FAMILY HOUSE CONSTRUCTION COST
VARIATION ATTRIBUTABLE TO SITE AND TIME OF
CONSTRUCTION**

Graduation thesis No.: 486/SOG

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

doc. dr. Tomo Cerovšek

Član komisije:

doc. dr. Sebastjan Bratina

Ljubljana, 03. 06. 2013

POPRAVKI

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

»Ta stran je namenoma prazna«.

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani ADIS ČOVIĆ izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom: »SPREMINJANJE STROŠKOV GRADNJE ENOSTANOVANJSKIH HIŠ GLEDE NA LOKACIJO IN ČAS GRADNJE«

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

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

Ljubljana, 25.03.2013

Podpis: _____

»Ta stran je namenoma prazna«.

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 332.87:728.31(043.2)
Avtor: Adis Čović
Mentor:izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
Naslov: Spreminjanje stroškov gradnje enostanovanjskih hiš glede na lokacijo in čas gradnje
Tip dokumenta: Dipl. nal.–VSŠ
Obseg in oprema: 82 str., 16 pregl., 22 sl., 7 graf.
Ključne besede: struktura stroškov, lastna cena, prodajna cena

Izvleček

V diplomski nalogi je podrobno analizirana struktura stroškov gradnje štirih enostanovanjskih hiš na različnih lokacijah v mestni občini Ljubljana ter občini Brezovica in v različnih časovnih obdobjih. Na podlagi kalkulacij stroškov gradbeno obrtniških in inštalacijskih del ter drugih stroškov povezanih z gradnjo in ocene tržne vrednosti zemljišča je določena lastna in prodajna cena obravnavanih enostanovanjskih hiš. V analizi strukture lastne cene je ugotovljeno, da največji delež stroškov predstavlja delež gradbeno obrtniških in inštalacijskih del, in sicer 59,82% lastne cene enostanovanjske hiše številka 1. Na drugem mestu je strošek povezan z nakupom zemljišča in predstavlja 45,66% lastne cene enostanovanjske hiše številka 3. V analizi lastne in prodajne cene je ugotovljeno, da obe intenzivno naraščata vse do leta 2008, nato sledi padec. Razlogi za povišanje so predvsem zaradi višanja stroškov povezanih z nakupom zemljišča, stroškov gradbenega materiala, stroškov izvedbe in drugih stroškov povezanih z izgradnjo enostanovanjskih hiš. Rezultat se ujema s podatki Statističnega urada Republike Slovenije.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332.87:728.31(043.2)
Author: Adis Čović
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph.D.
Title: Single-family house construction cost variation attributable to site and time of construction
Document type: Graduation Thesis – Higher professional studies
Scope and tools: 82 p., 16 tab., 22 fig., 7 graph.
Keywords: cost structure, cost price, sales price

Abstract

The thesis provides a detailed cost structure analysis of the construction of four single-family houses on different locations in the municipalities of Ljubljana and Brezovica in different time periods. The calculation of costs of construction, craft trades and installation works, other construction-related costs and the market value estimate served as the basis for determining both the cost and sales price of the single-family houses. The analysis of the cost price structure suggests that construction, craft trades and installation works represent the largest portion of costs amounting to 59.82% of the cost price of single-family house No. 1. Purchase of land represents 45.66% of the cost price of single-family house No. 3. The analysis of the cost and sales price indicates that they were rising until 2008 and then suffered a fall. The main reasons for escalating prices lie in increasing costs related to the purchase of land, building material costs, construction costs and other costs inherent to the construction of single-family houses. The results are in line with the data of the Statistical Office of the Republic of Slovenia.

ZAHVALA

Za pomoč pri izdelavi diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač in podjetju Plan-net d.o.o. za uporabo potrebnega gradiva.

Zahvalil bi se tudi svojim staršema, ki sta mi ves čas študija stala ob strani.

»Ta stran je namenoma prazna«.

KAZALO VSEBINE

Izjave	III
Bibliografsko-dokumentacijska stran in izvleček	V
Bibliography and documentation page and abstract	VI
Zahvala	VII
1 UVOD.....	1
2 NAMEN IN CILJ, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS IN VALUTA, METODE DELA.....	2
2.1 Namen in cilj.....	2
2.2 Obravnavano območje-mestna občina Ljubljana in občina Brezovica.....	2
2.2.1 Osnovni statistični podatki.....	3
2.2.2 Lega obravnavanih enostanovanjskih hiš	3
2.3 Viri podatkov, valuta, enota in čas obravnave.....	6
2.4 Metoda dela	9
3 IZHODIŠČA ZA ANALIZO STRUKTURE STROŠKOV	12
3.1 Strošek zemljišča	12
3.2 Stroški projektne dokumentacije	12
3.3 Stroški gradnje objekta	13
3.4 Strošek inženiringa in nadzora.....	14
3.5 Stroški prodaje	14
3.6 Stroški financiranja.....	15
3.7 Stroški garancij	15
3.8 Ostali stroški	15
4 ANALIZA ENOSTANOVANJSKE HIŠE ŠTEVILKA 1 – Kamnik pod Krimom.....	19
4.1 Opis naselja.....	19
4.2 Opis enostanovanjske hiše številka 1.....	19
4.3 Nosilna konstrukcija	21
4.4 Zunanja ureditev	21
4.5 Komunalna infrastruktura	22
4.6 Prikaz površin in prostornin.....	22
4.7 Analiza stroškov gradnje	24
4.7.1 Analiza lastne cene s pomočjo popisa del, prvi primer	24
4.7.1.1 Splošni podatki	24
4.7.1.2 Podatki o hiši	25
4.7.1.3 Stroški gradnje s pomočjo popisa del	26
4.7.1.4 Vrednost GOI del.....	26
4.7.1.5 Vrednost zemljišča.....	41
4.8 Izračun lastne cene enostanovanjske hiše št. 1	41
4.9 Analiza prodajne cene.....	42
5 ANALIZA ENOSTANOVANJSKE HIŠE ŠT.2 – Rakitna.....	43
5.1 Opis naselja.....	43
5.2 Opis enostanovanjske hiše številka 2.....	43

5.3	Nosna konstrukcija.....	45
5.4	Zunanja ureditev	45
5.5	Komunalna infrastruktura	45
5.6	Prikaz površin in prostornin	45
5.7	Analiza stroškov gradnje za enostanovanjsko hišo št. 2	47
5.7.1	Analiza lastne cene s pomočjo popisa del, drugi primer	47
5.7.1.1	Splošni podatki.....	47
5.7.1.2	Podatki o enostanovanjski hiši št. 2	48
5.7.1.3	Stroški gradnje s pomočjo popisa del.....	49
5.7.1.4	Vrednost zemljišča.....	49
5.8	Izračun lastne cene enostanovanjske hiše št. 2.....	50
5.9	Analiza prodajne cene	51
6	ANALIZA ENOSTANOVANJSKE HIŠE ŠT.3 – Savlje	52
6.1	Opis naselja	52
6.2	Opis enostanovanjske hiše številka 3	52
6.3	Nosilna konstrukcija	54
6.4	Zunanja ureditev	54
6.5	Komunalna infrastruktura	54
6.6	Prikaz površin in prostornin	55
6.7	Analiza stroškov gradnje.....	56
6.7.1	Analiza lastne cene s pomočjo popisa del, tretji primer	56
6.7.1.1	Splošni podatki.....	56
6.7.1.2	Podatki o enostanovanjski hiši številka 3.....	57
6.7.1.3	Stroški gradnje s pomočjo popisa del.....	58
6.7.1.4	Vrednost zemljišča.....	58
6.8	Izračun lastne cene enostanovanjske hiše številka 3	59
6.9	Analiza prodajne cene	60
7	ANALIZA ENOSTANOVANJSKE HIŠE ŠT.4 – Kamnik pod Krimom.....	61
7.1	Opis naselja	61
7.2	Opis enostanovanjske hiše številka 4.....	61
7.3	Nosilna konstrukcija	62
7.4	Zunanja ureditev	62
7.5	Komunalna infrastruktura	63
7.6	Prikaz površin in prostornin	63
7.7	Analiza stroškov gradnje.....	65
7.7.1	Analiza lastne cene s pomočjo popisa del, četrti primer	65
7.7.1.1	Splošni podatki.....	65
7.7.1.2	Podatki o enostanovanjski hiši številka 4.....	66
7.7.1.3	Stroški gradnje s pomočjo popisa del.....	67
7.7.1.4	Vrednost zemljišča.....	67
7.8	Izračun lastne cene enostanovanjske hiše številka 4	68
7.9	Analiza prodajne cene	69

8	PRIMERJALNA ANALIZA LASTNE CENE IN PRODAJNE CENE OBRAVNAVANIH ENOSTANOVANJSKIH HIŠ	70
8.1	Primerjalna analiza lastne cene in prodajne cene enostanovanjskih hiš v obdobju 2005- 2011	70
8.2	Struktura lastne cene obravnavanih enostanovanjskih hiš.....	76
9	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	80
VIRI	81

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Statistični kazalci za R Slovenijo, mestno občino Ljubljana in občino Brezovica v letu 2012 (SURS, 2013b)	3
Preglednica 2:	Prikaz površin in prostornin enostanovanjske hiše št. 1 v m ² (SIST ISO 9836:2000)	23
Preglednica 3:	Izračun lastne cene enostanovanjske hiše št.1 za avgust 2008	41
Preglednica 4:	Prikaz površin in prostornin enostanovanjske hiše št. 2 v m ² (SIST ISO 9836:2000)	46
Preglednica 5:	Izračun lastne cene enostanovanjske hiše št. 2 za mesec september 2005	50
Preglednica 6:	Prikaz površin in prostornin enostanovanjske hiše št. 3 v m ² (SIST ISO 9836:2000)	55
Preglednica 7:	Izračun lastne cene enostanovanjsko hišo št. 3 za mesec julij 2009	59
Preglednica 8:	Prikaz površin in prostornin enostanovanjske hiše št. 4 v m ² (SIST ISO 9836:2000)	64
Preglednica 9:	Izračun lastne cene enostanovanjske hiše št. 4 za mesec april 2011	68
Preglednica 10:	Indeksi gradbenih stroškov, povprečnih cen zemljišč in življenjskih stroškov za obdobje 2005-2011 (SURS, 2013a; SLONEP, 2013a; SLONEP, 2013c)	70
Preglednica 11:	Primerjava lastne in prodajne cene v obdobju 2005-2011 za enostanovanjsko hišo št. 1	72
Preglednica 12:	Primerjava lastne cene in prodajne cene v obdobju 2005-2011 za enostanovanjsko hišo št. 2	73
Preglednica 13:	Primerjava lastne cene in prodajne cene v obdobju 2005-2011 za enostanovanjsko hišo št. 3	74
Preglednica 14:	Primerjava lastne cene in prodajne cene v obdobju 2005-2011 za enostanovanjsko hišo št. 4	75
Preglednica 15:	Prikaz strukture lastne cene enostanovanjskih hiš 1,2,3 in 4 za leta: 2005, 2008, 2009, 2011	77
Preglednica 16:	Primerjava indeksov stroškov GOI in drugih stroškov povezanih za enostanovanjske hiše 1, 2, 3 in 4 v obdobju 2005-2011	78

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Gibanje indeksov gradbenih stroškov 2000-2010 (SURS, 2013a)	71
Grafikon 2:	Gibanje povprečnih oglaševalskih cen zazidljivih zemljišč v Ljubljani in okolici v €/m ² , junij 1995 – marec 2011 (SLONEP, 2013a; SLONEP, 2013c)	71
Grafikon 3:	Grafični prikaz gibanja lastne cene, prodajne cene in dobička v obdobju 2005-2011 (enostanovanjska hiša št. 1)	72
Grafikon 4:	Grafični prikaz gibanja lastne cene, prodajne cene in dobička v obdobju 2005-2011 (enostanovanjska hiša št. 2)	73
Grafikon 5:	Grafični prikaz gibanja lastne cene, prodajne cene in dobička v obdobju 2005-2011 (enostanovanjska hiša št. 3)	74
Grafikon 6:	Grafični prikaz gibanja lastne cene, prodajne cene in dobička v obdobju 2005-2011 (enostanovanjska hiša št. 4)	75
Grafikon 7:	Primerjava strukture stroškov enostanovanjskih hiš 1, 2, 3 in 4	79

KAZALO SLIK

Slika 1:	Prikaz lokacije enostanovanjske hiše v Kamniku pod Krimom (Zemljevid Najdi.si, 2013)	4
Slika 2:	Prikaz lokacije enostanovanjske hiše v Rakitni (Zemljevid Najdi.si, 2013)	5
Slika 3:	Prikaz lokacije enostanovanjske hiše v Savljah (Zemljevid Najdi.si, 2013)	6
Slika 4:	Okno programa Cening (Inženiring biro Marinko d.o.o., 2011)	10
Slika 5:	Prikaz končne rekapitulacije s programom Cening (Inženiring biro Marinko d.o.o., 2011)	10
Slika 6:	Enostanovanjska hiša številka 1-Kamnik pod Krimom (Plan-net d.o.o., 2012)	19
Slika 7:	Tlorisi posameznih etaž enostanovanjske hiše št. 1 (Plan-net d.o.o., 2012)	21
Slika 8:	Zunanja ureditev enostanovanjske hiše (Plan-net d.o.o., 2012)	22
Slika 9:	Prikaz lokacije enostanovanjske hiše št. 1 na karti (Zemljevid Najdi.si, 2013.)	25
Slika 10:	Karta z oznakami prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč na obravnavanem območju (GURS, 2013)	41
Slika 11:	Enostanovanjska hiša št. 2-Rakitna (Plan-net d.o.o., 2012)	43
Slika 12:	Tlorisi posameznih etaž enostanovanjske hiše št. 2 (Plan-net d.o.o., 2012)	44
Slika 13:	Prikaz lokacije enostanovanjske hiše št. 2 na karti (Zemljevid Najdi.si, 2013)	48
Slika 14:	Karta z oznakami prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč na obravnavanem območju (GURS, 2013)	50
Slika 15:	Enostanovanjska hiša št. 3- Savlje (Plan-net d.o.o., 2012)	52
Slika 16:	Tlorisi posameznih etaž enostanovanjske hiše številka 3 (Plan-net d.o.o., 2012)	54
Slika 17:	Prikaz lokacije enostanovanjske hiše št. 3 na karti (Zemljevid Najdi.si, 2013)	57
Slika 18:	Karta z oznakami prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč na obravnavanem območju (GURS, 2013)	59
Slika 19:	Enostanovanjska hiša št. 4-Kamnik pod Krimom (Plan-net d.o.o., 2012)	61
Slika 20:	Tlorisi posameznih etaž enostanovanjske hiše št. 4 (Plan-net d.o.o., 2012)	62
Slika 21:	Prikaz lokacije enostanovanjske hiše št. 4 na karti (Zemljevid Najdi.si, 2013)	66
Slika 22:	Karta z oznakami nezazidanih stavbnih zemljišč na obravnavanem območju (GURS, 2013)	68

KAZALO OKRAJŠAV

K	klet
P	pritličje
1N	prvo nadstropje
M	mansarda
IP.	izkoriščeno podstrešje
GOI	gradbeno obrtniška in inštalacijska dela
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
MOL	Mestna občina Ljubljana
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
ETN	evidenca trga nepremičnin
ZGO	Zakon o graditvi objektov
SIST	Slovenski inštitut za standardizacijo

»Ta stran je namenoma prazna«.

1 UVOD

Večina ljudi se z gradnjo hiše v življenju ne sreča nikoli oziroma samo enkrat, ko si želijo postaviti domovanje, o katerem so dolgo časa razmišljali. Pri tem vlagatelji in lastniki bodoče nepremičnine velikokrat napačno ocenijo stroške, ki jih posamezna gradbena faza zajema. Med večino bodočih investitorjev hiš namreč še vedno velja prepričanje, da večino stroškov zahtevajo prve tri gradbene faze oziroma gradnja hiše do vključno postavitve strehe.

Vendar dejansko ni tako, kar kažejo tudi stroški po posameznih gradbenih fazah glede na končno vrednost nepremičnine, ki jih je opredelila gradbena stroka (vir: www.slonep.net). Vseeno pa velja omeniti, da je tak izračun stroškov po posameznih gradbenih fazah le okvirjen, saj so dejanski stroški gradnje stavbe odvisni od različnih dejavnikov. Kot je razloženo na primerih v diplomski nalogi, je namreč vsaka gradnja specifična in odvisna od lokacije, časa gradnje in obsega del. Na stroške gradnje pa vplivajo tudi spremembe cen zemljišča, gradbenih materialov, delovne sile in storitev, ki so nepredvidljive in odvisne od mnogih družbenih dejavnikov.

Ocena stroškov za izgradnjo je zelo pomembna za bodočega investitorja kot tudi za posojilodajalce, tako da se lahko zastavljeni projekt lahko uspešno zaključi.

V ta namen sem v svoji diplomski nalogi podrobno analiziral strukturo stroškov gradnje štirih enostanovanjskih hiš na različnih lokacijah in v različnih časovnih obdobjih. Iz izračunanih lastnih cen sem izvedel primerjalno analizo ter preračunal dejanske indekse lastne in prodajne cene ter stroškov zemljišča in GOI del. Dobljene indekse sem primerjal z indeksi Statističnega urada Republike Slovenije.

2 NAMEN IN CILJ, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS IN VALUTA, METODE DELA

2.1 Namen in cilj

Namen diplomske naloge je:

- analizirati stroške gradnje izbranih enostanovanjskih hiš v različnih časovnih obdobjih po letih: 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 na različnih lokacijah,
- prikazati procentualno strukturo posameznih stroškov po posameznih obdobjih in jo komentirati,
- oceniti minimalno ceno obravnavane nepremičnine v višini lastne cene.

2.2 Obravnavano območje-mestna občina Ljubljana in občina Brezovica

Prebivalci, pa tudi številni obiskovalci pravijo, da je Ljubljana mesto po človekovi meri. Čeprav se po svoji velikosti uvršča med srednje velika evropska mesta in ohranja privlačno prijaznost manjšega kraja, ima vse, kar premorejo velike prestolnice - je politično in kulturno srce slovenskega naroda, pomembno evropsko trgovsko, poslovno, kongresno in sejensko središče, pa tudi prometno, znanstveno in izobraževalno središče Slovenije. Ljubljana je mesto kulture, je dom številnih gledališč, muzejev in galerij, ponaša pa se tudi z eno najstarejših filharmonij na svetu. Prvi vtis, ki ga obiskovalec običajno dobi o Ljubljani je, da je to izredno mlado mesto, saj mu daje poseben utrip več kot 50.000 študentov. Danes je to mesto, kamor zahajajo znanstveniki zaradi njegove univerze ter inštitutov z mednarodnim slovesom, umetniki zaradi svetovno znanega grafičnega bienala, likovne akademije in nešteti galerij, gospodarstveniki zaradi številnih poslovnih srečanj in sejmov in mednarodni strokovnjaki zaradi kongresov - skratka: Ljubljana je mesto, kamor se ljudje pogosto vračajo, bodisi zato, ker jih tja zanese delo, bodisi zato, ker jim tja usmerijo korak lepi spomini s prejšnjega obiska (Ljubljana MOL, 2013).

Občina Brezovica je osrednja občina Ljubljanskega barja. Na vzhodu meji z mestno občino Ljubljana ter občinama Ig in Velike Lašče. Na jugu leži občina Cerknica, na zahodu pa občini Borovnica in Vrhnika. Na severu sta občini Dobrova - Polhov Gradec in Log - Dragomer.

Zaradi naravnega in kulturnega bogastva je Slovenija v malem. 30 km² občine obsega barje z osamelci, Ljubljanico, sifonskim kraškim jezerom na Jezeru in rakiško planoto z zdravilno klimo in jezerom, 60 km² pa pokrivajo kraški gozdovi. Občina, ki združuje 16 naselij z več kot 3700 hišami in 10.000 ljudi, je bila ustanovljena leta 1994. Področje je bilo poseljeno že v davni preteklosti. Čase, ko je Barje pokrivalo jezero in so tod živeli mostiščarji, je podrobno opisal pisatelj Janez Jalen. Na mnogih mestih so še danes vidni ostanki keltskih in rimskih časov. Ljubljanica je bila tako pomembna povezava s svetom, da so Rimljani prestavili njeno strugo k Podpeči, ki je poznana tudi po dobrem kamnu. Bližina gozdov in mesta je ugodno vplivala na razvoj kmetijstva, obrti in podjetništva. Furmane so zamenjali prevozniki. Mnoge stare obrti, na primer žganje apna, obdelava kamna in lesa, pletarstvo, so se ohranile do današnjih dni. Mnoge uspešno oživljamo in z njimi bogatimo kulturno in turistično ponudbo (Občina Brezovica, 2013).

2.2.1 Osnovni statistični podatki

Za obe lokalni skupnosti sem v naslednji preglednici prikazal statistične kazalce za različne podatke in naredil primerjavo s celotno državo.

Preglednica 1: Statistični kazalci za R Slovenijo, mestno občino Ljubljana in občino Brezovica v letu 2012 (SURs, 2013b)

	R Slovenija	MOL	občina Brezovica
Število prebivalcev	2.046.976	280.080	10.985
Površina (m ²)	20,273	275	91
Nadmorska višina (m)		298	298,4
Število moških	1.014.716	135.134	5.450
Število žensk	1.034.545	144.946	5.535
Naravni prirast	3.734	925	76
Skupni prirast	3.213	526	326
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	835.039	115.449	4.792
Število zaposlenih oseb	747.194	195.254	1.842
Število samozaposlenih oseb	87.845	9.811	435
Število registriranih brezposelnih oseb	100.504	11.708	334
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (€)	1.494,88	1.766,09	1.318,84
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (€)	966,62	1.106,95	866,96
Število podjetij	165.595	34.320	913
Prihodek podjetij (1.000 €)	86.705.208	32.873.724	160.559
Število stanovanj, stanovanjski sklad	844.349	120.915	3.851

2.2.2 Lega obravnavanih enostanovanjskih hiš

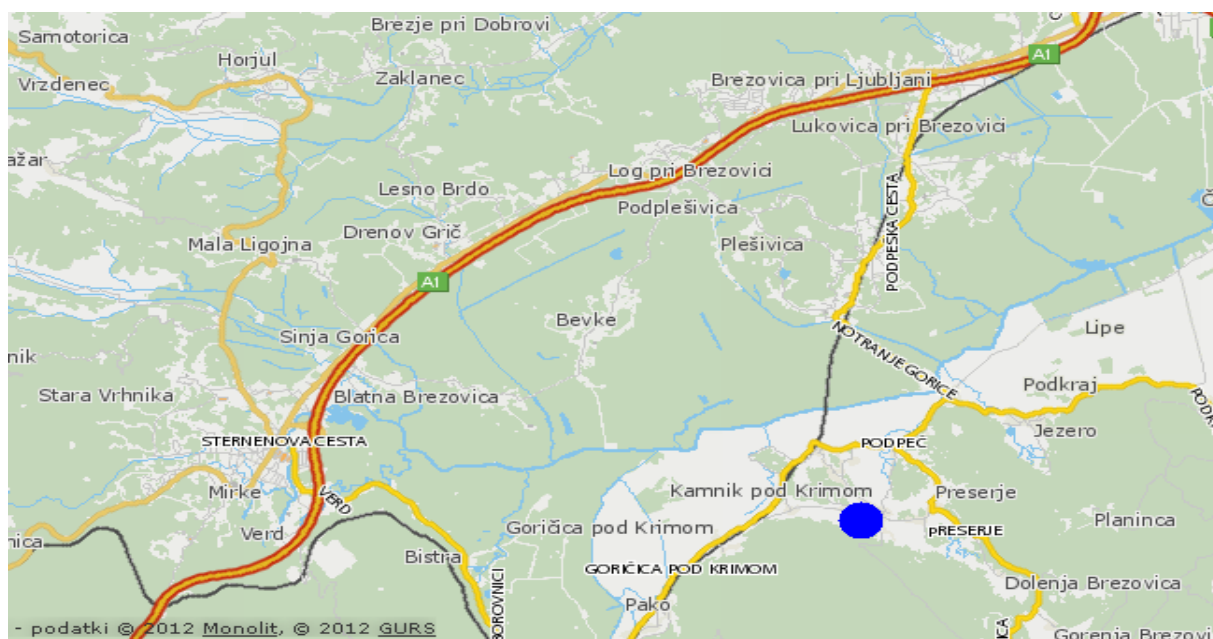
Obravnavane enostanovanjske hiše so locirane v naseljih:

- Kamnik pod Krimom (občina Brezovica) – enostanovanjska hiša št. 1,
- Rakitna (občina Brezovica) – enostanovanjska hiša št. 2,
- Savlje (mestna občina Ljubljana) – enostanovanjska hiša št. 3,

- Kamnik pod Krimom (občina Brezovica) – enostanovanjska hiša št. 4.

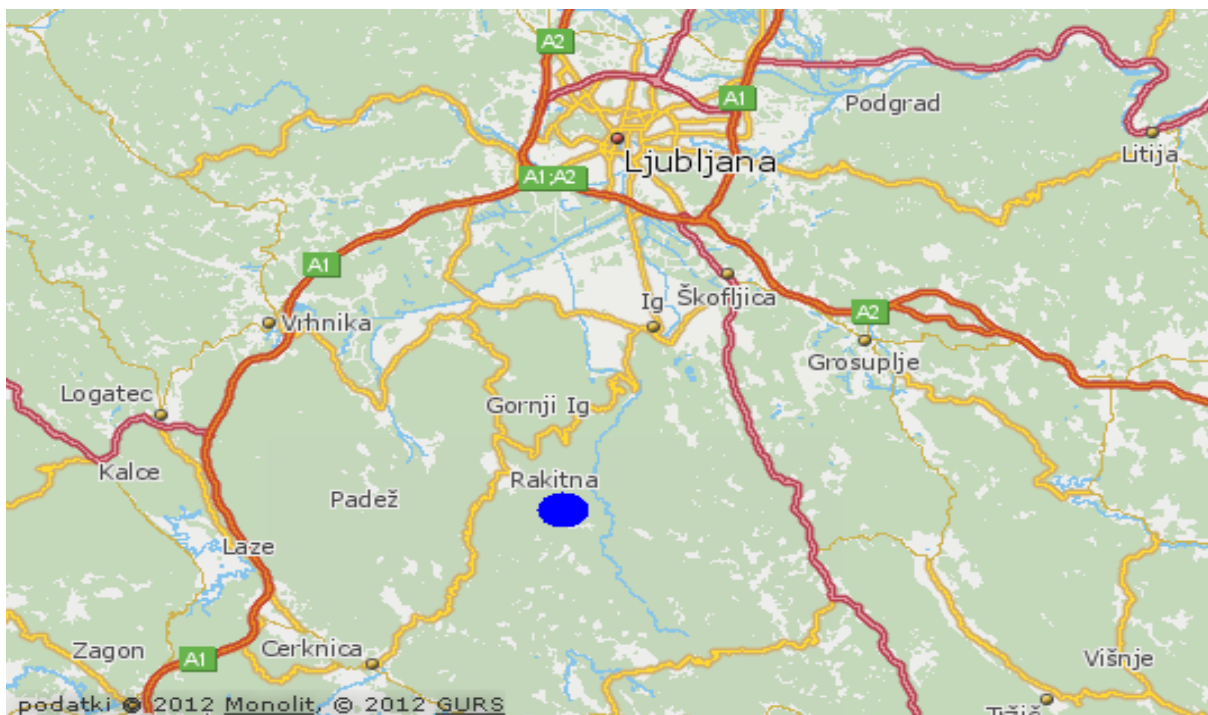
Obravnavane stavbe so enostanovanjske hiše, ki se nahajajo v treh različnih naseljih v mestni občini Ljubljana in v občini Brezovica.

Naselje Kamnik pod Krimom je majhno naselje, ki šteje 750 prebivalcev. Nadmorska višina naselja je 339,1m. Naselje spada pod občino Brezovica. Majhen del prebivalstva se ukvarja s kmetijstvom in gozdarstvom. Večina ostalih pa hodi v službo v Ljubljano. V bližini je naselje Podpeč kjer se nahaja večji trgovski center Mercator in Pošta ter ostale nujno potrebne trgovine.



Slika 1: Prikaz lokacije enostanovanjske hiše v Kamniku pod Krimom (Zemljevid Najdi.si, 2013)

Rakitna deloma leži na plitvem kraškem polju in deloma na valoviti dolomitni planoti v nadmorski višini 780 do 820 mnm. Kraj obkrožajo borovi in smrekovi gozdovi. Dolomitno dno polja je mokrotno, po njem teče potok Rakitniščica, ki ponika v Ponikvah v severnem delu polja. Prebivalci se ukvarjajo predvsem z živinorejo in gozdarstvom ali pa se vozijo na delo v dolino. V središču kraja ob cesti Podpeč - Cerknica stojijo župnijska cerkev sv. Križa, trgovina in gostilna, na robu polja pa gručasti zaselki.

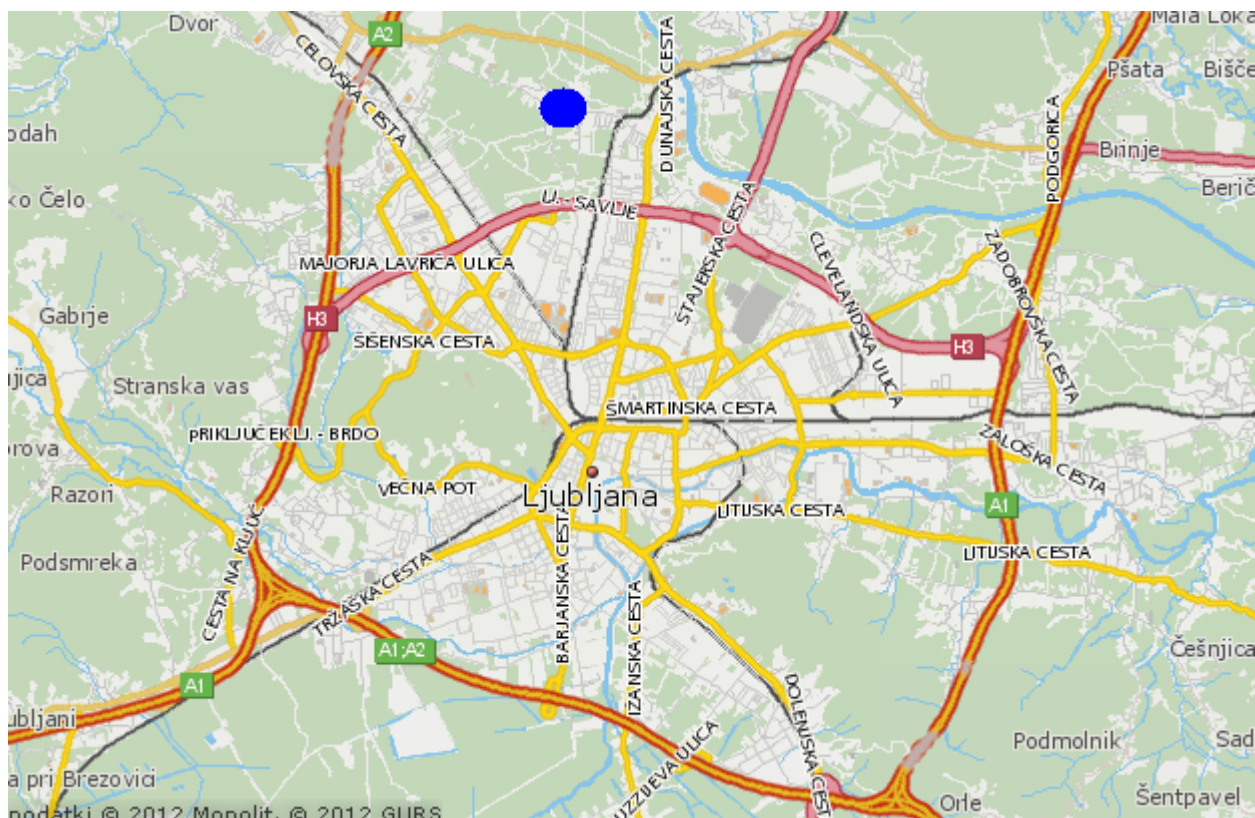


Slika 2: Prikaz lokacije enostanovanjske hiše v Rakitni (Zemljevid Najdi.si, 2013)

Kraj je znan po umetnem jezeru in vikendaškem zaselku v njegovi bližini. Okoliš Rakitne ponuja ugodne klimatske pogoje za pljučne bolnike. V zaselku Boršt stoji Mladinsko klimatsko zdravilišče. Rakitna je povezana z redno avtobusno linijo Rakitna - Preserje - Notranje Gorice.

Rakitna je izhodišče za naslednje izlete: po pešpoti mimo bolnišnice Krvavica v dolino Iške (Iški Vintgar), po makadamski cesti na vrh Krma (1107 m).

Savlje so del Ljubljane, ležijo na severu med Klečami in Ježico. Nahajajo se ob cesti, ki povezuje Ježico in Šentvid, manjši del naselja, imenovan Spodnje Savlje pa ob Obvozni, nekdanji Nemški cesti. V križišču Saveljske ceste in ulice Savlje je urejeno obračališče mestnih avtobusnih linij št. 14 in 14B. Mimo poteka tudi železniška proga Ljubljana - Kamnik, ob kateri se nahaja tudi ŠRC Ježica. V naselju je bil nekdanji sedež tovarne Tonosa (Tovarna nogavic Savlje).



Slika 3: Prikaz lokacije enostanovanjske hiše v Savljah (Zemljevid Najdi.si, 2013)

Enostanovanjske hiše so umeščene na različnih lokacijah. Enostanovanjska hiša, ki se nahaja v Savljah, je v mestnem okolju občine Ljubljana. Ostale enostanovanjske hiše so pa v primestnem okolju, in sicer v bližini mesta Ljubljane. Enostanovanjske hiše se razlikujejo tudi po nadmorski višini lokacije, kjer so grajeni. Enostanovanjska hiša, ki je v Rakitni, je 796,3 mm. Ostale enostanovanjske hiše so grajene v Ljubljani in okolici, kjer je nadmorska višina 295 m.

2.3 Viri podatkov, valuta, enota in čas obravnave

Podatke za izdelavo diplomske naloge sem črpal iz interneta in literature:

- podatke za cene zemljišč sem analiziral na podlagi podatkov iz evidence trga nepremičnin (ETN) v obdobju 2005-2011 in
- kalkulacije stroškov so izdelane na podlagi veljavnih cenikov Inženiring biro Marinko d.o.o. v obdobju 2005-2011.

Vsi izračuni v diplomski nalogi so v eurih (€). Vse površine in prostornine v diplomski nalogi so prikazane po standardu SIST ISO 9836:2000 (Standardi za lastnosti stavb Definicija in računanje indikatorjev površine, prostornine in razmerja med njimi), ki jih določa Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). Indikatorji površine in prostornine, definirani po tem standardu, so namenjeni praktični uporabi kot podloga za ocenjevanje različnih vidikov kakovosti stavb. Omogočajo presojo funkcionalnih, tehničnih in ekonomskih vidikov.

Zazidana površina (SIST ISO 9836:2000)

Zazidana površina je površina zemljišča, ki ga pokriva dokončna stavba. Zazidano površino določajo dimenzije navpične projekcije zunanjih delov stavbe, ki so nad zemljiščem, na horizontalno ravnino zemljišča.

V zazidano površino ne štejemo:

- stavbe ali dele stavb, ki ne segajo nad površino zemljišča;
- sekundarnih delov stavb (zunanjih stopnic, zunanjih klančin, nadstreškov nad vhodi, strešnih napuščev, vodoravnih sončnih zaslonov, vencev, elementov cestne razsvetljave)
- površin pomožnih stavb (rastlinjakov, lop, svetlobnih jaškov).

Bruto tlorisna površina (SIST ISO 9836:2000)

Bruto tlorisna površina stavbe je skupna površina vseh etaž stavbe. Etaže so lahko nadstropja, ki so v celoti ali delno pod terenom, nadstropja nad terenom, podstrešja, terase, strešne terase, površine tehničnih in skladiščnih prostorov.

Razlike so med:

- tlorisnimi površinami, ki so z vseh strani zaprte do polne višine in v celoti pokrite,
- tlorisne površine, ki niso zaprte z vseh strani do polne višine, so pa pokrite (lože),
- tlorisne površine, ki so obdane z elementi, kot so npr. parapeti, venci, ograje (terase).

Površina intra muros (SIST ISO 9836:2000)

Površina intra muros je bruto površina, ki je zmanjšana za tlorisno površino zunanjih zidov oziroma sten, merjeno v talni ravnini etaže. Površina intra muros vključuje neto tlorisno površino in tlorisno površino notranjih sten in zidov.

Površina intra muros se določi za vsako etažo posebej. Površina intra muros stavbe je seštevek vseh intra muros etažnih površin

Neto tlorisna površina (SIST ISO 9836:2000)

Neto tlorisna površina je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor. Določi se za vsako etažo posebej. Računa se s svetlimi dimenzijami dokončane stavbe v višini tal, ne upoštevajoč obrobe, pragove in tako dalje. V neto tlorisno površino so vključeni tudi elementi, ki jih je mogoče demontirati, kot na primer predelne stene, cevi in kanali za napeljavo, niso pa vključene površine konstrukcijskih elementov, okenskih in vratnih odprtih in niš elementov, ki omejujejo prostor.

Neto tlorisna površina se deli na:

- uporabno površino,
- tehnično površino,
- komunikacijsko površino.

Površina konstrukcijskih elementov

Površina konstrukcijskih elementov je tisti del bruto tlorisne površine, ki jo zavzemajo površine elementov, katere omejujejo prostor (to so zunanji in notranji nosilni zidovi, stebri, slopi, vmesne podpore, dimniki, nepremične predelne stene in drugi elementi) in v katere ni mogoče vstopiti. Meri se svetle dimenzije elementov prereza v višini tal etaže. Tlorisne površine vratnih in drugih odprtih v navpičnih elementih, ki omejujejo prostor, se štejejo za površino konstrukcijskega elementa. Obrobe, pragovi, podstavki in podobni elementi v talni višini se ne štejejo v površino konstrukcijskega elementa.

Uporabna površina (SIST ISO 9836:2000)

Uporabna površina je del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe. Uporabne površine se delijo po namenu in njihovi uporabi. Po navadi so razdeljene na primarne in sekundarne. So osnova za prodajne površine.

Tehnična površina (SIST ISO 9836:2000)

Tehnična površina je neto tlorisna površina prostorov, v katerih so tehnične inštalacije kot:

- inštalacije in cevi za dovod odpadne vode,
- inštalacije za oskrbo z vodo,
- sistemi za ogrevanje in toplovod,
- plinske inštalacije in inštalacije za tekočine,
- inštalacije za oskrbo z električnim tokom, generatorji,
- sistemi za prezračevanje, klimatizacijo in hlajenje,
- telefonske centrale,
- dvigala, stopnice,
- druge centralne instalacije,
- v tehnično površino so vključene tudi tlorisne površine glavnih postaj za tehnične inštalacije in dostopni jaški za dostavo.

Komunikacijska površina (SIST ISO 9836:2000)

Komunikacijska površina je neto površina prostorov za komunikacijo znotraj stavbe. To so površine stopnišč, notranjih klančin, čakalnic, požarnih stopnic, itd ... v to kategorijo spadajo tudi neto tlorisne površine jaškov za dvigala in tlorisne površine vgrajenih pomičnih naprav.

Površina ovoja stavbe (SIST ISO 9836:2000)

Površina ovoja stavbe se ugotavlja za stavbe ali dele stavb, ki so na vseh straneh omejeni in pokriti. Upošteva se tako dele objekta pod terenom kot nad njim. Merimo zunanje dimenzije zaključnih slojev.

Površino ovoja stavbe delimo:

- površina spodnje strani stavbe;
- površina zunanjih zidov pod terenom;

- površina zunanjih zidov nad terenom;
- površina strehe.

V površino ovoja stavbe niso vključeni:

- deli stavbe, ki so pod tlemi najnižje etaže (deli temeljne konstrukcije);
- niše in štrline, narejene iz estetskih razlogov, zunanje svetilke, zunanja stopnišča, zunanje klančine, markize, vodoravni sončni zasloni, nadstreški, napušči, balkoni, odprte lože, svetlobniki, samostoječi dimniki in tako dalje.

Tlorisna površina stavbne osnove (SIST ISO 9836:2000)

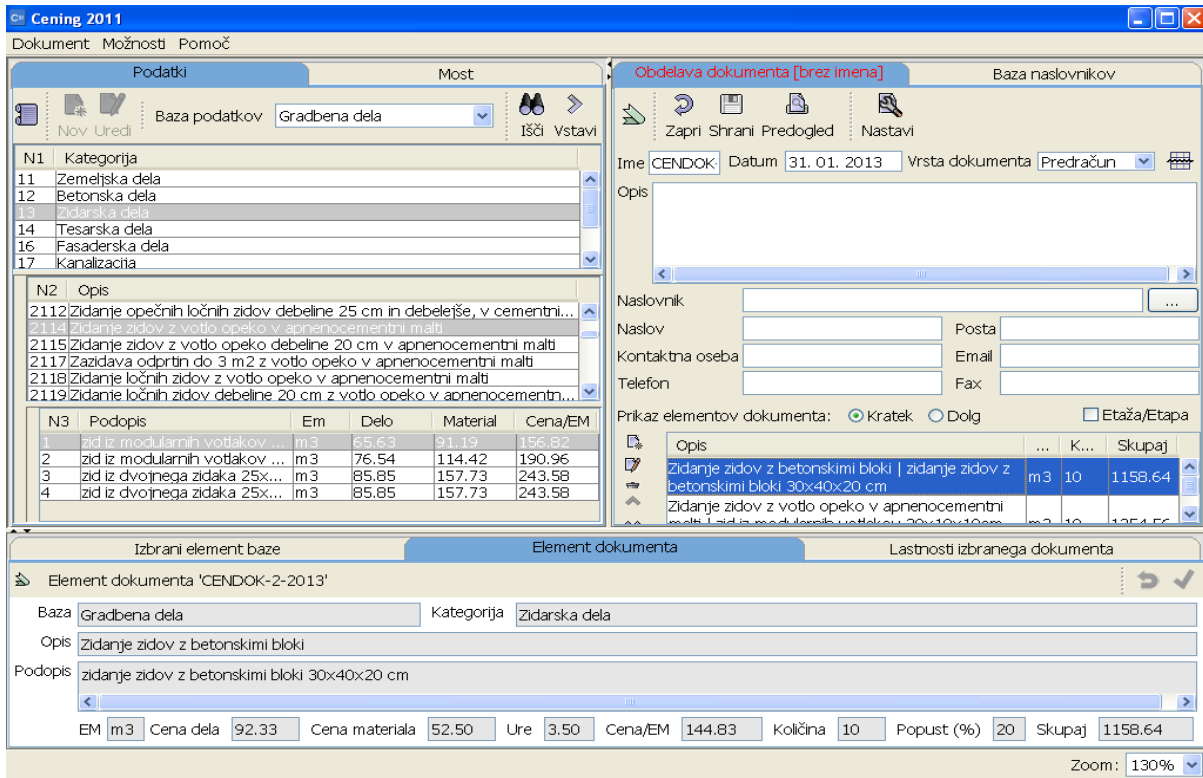
Tlorisna površina stavbne osnove je bruto tlorisna površina najnižje etaže oziroma najnižjih nivojev posameznega dela stavbe.

2.4 Metoda dela

Najprej sem izbral štiri projekte enostanovanjskih hiš na različnih lokacijah.

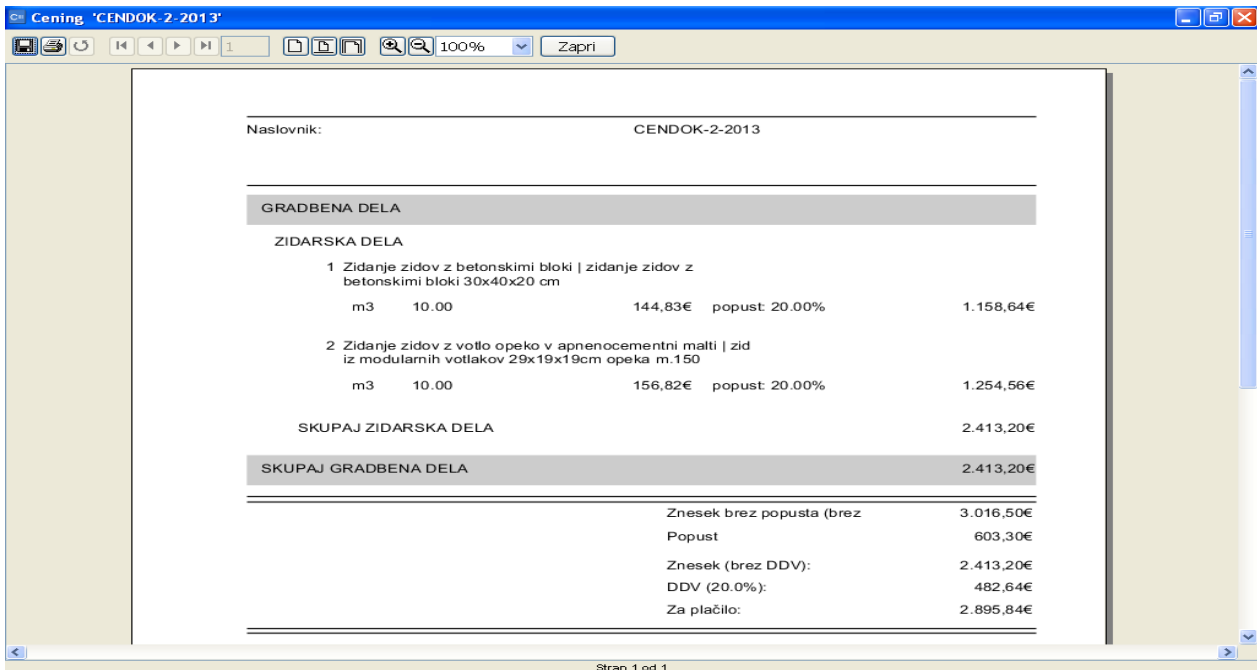
V drugem delu diplomske naloge sem razčlenil stroške, to je stroške, ki so bili potrebni za izgradnjo obravnavanih enostanovanjskih hiš in za določitev njunih lastnih cen. Najprej sem obravnavane enostanovanjske hiše opisal po njihovi funkcionalni zasnovi, opisu konstrukcijskih materialov, zunanji ureditvi, komunalni opremljenosti s preglednico izračunanih površin in prostornin. Na podlagi veljavnih cenikov in programov sem naredil analizo stroškov lastne in prodajne cene. Vrednost gradbeno obrtniških del sem izračunal s programom Cening. Avtor programa je Marija Marinko univ.dipl.gr.inž. Cening prikazuje povprečne cene na slovenskem trgu brez kakršnih koli zunanjih vplivov. Namenjen je tudi dvigovanju tehnične kulture in zmanjševanju nesporazumov, nastalih zaradi nerazumnih pogojev sodelujočih v investicijskem procesu. Za doseganje tega cilja so informacije na voljo uporabnikom v njemu prijazni obliki (knjiga, program) (Inženiring biro Marinko, 2013).

Na spodnji sliki je prikaz okenca programa, kjer se lotimo izdelave popisa, predračuna, obračuna in podobno. Na levi strani je okno z bazo predračunskih postavk po kategoriji del. Na desni strani se vnaša osnovne podatke kupca oz. investitorja.



Slika 4: Okno programa Cening (Inženiring biro Marinko d.o.o., 2011)

Po dokončanju oblikovanja se naredi lahko predogled izpiska dokumenta, kot je prikazano na primeru spodaj.



Slika 5: Prikaz končne rekapitulacije s programom Cening (Inženiring biro Marinko d.o.o., 2011)

S pomočjo računalniškega programa Cening sem izvedel kalkulacijo stroškov GOI del za vse štiri enostanovanjske hiše.

Oceno tržne vrednosti zemljišča sem dobil na podlagi analize trga nepremičnin in metode primerjave s pomočjo prodajnih cen. Prodajne cene zemljišč za gradnjo (gradbeno dovoljenje) sem pridobil iz Evidence trga nepremičnin.

Z upoštevanjem ustreznih indeksov sem ocenil lastno ceno in prodajno ceno v obdobju 2005-2011. Indekse rasti (padanja) lastne cene sem pridobil na spletni strani Statističnega urada Republike Slovenije. To so indeksi stroškov gradnje ter ostali stroški povezani z gradnjo. Indekse rasti (padanja) tržne vrednosti zemljišča sem pridobil na spletni strani www.slonep.si (SLONEP, 2013a).

Vsi podatki o oglaševanih cenah nepremičnin so pridobljeni iz baze nepremičninskih oglasov Nepremičnine.net in iz baze Telestan. Iz baze Telestan so se podatki črpali v letih od 1995 do konca 1999, od leta 2000 in dalje pa so vsi podatki pridobljeni iz baze Nepremičnine.net (SLONEP, 2013a).

Za preostala leta, razen za leto izgradnje, sem lastno ceno preračunal z indeksi po sledeči formuli (Žemva, 2006):

$$\%RC_0^n = \left\{ \frac{I_n}{I_0} - 1 \right\} \times 100$$

$\%RC_0^n$ = procent razlike v ceni

I_n = indeks tekočega meseca

I_0 = indeks na izhodiščni datum.

3 IZHODIŠČA ZA ANALIZO STRUKTURE STROŠKOV

Stroški gradnje stanovanjske hiše so odvisni od želja in potreb samega investitorja. Različni cenovni razredi, posameznih faz gradnje, nam delno tudi pogojujejo kvaliteto in način življenja (udobje, varnost, varčnost, zdravje in podobno), kar se izrazito opazi po III. gradbeni fazi.

Stroški do III. gradbene faze so približno polovica skupne investicije (Slonep, 2013b). Druga polovica pa predstavlja faze od notranjih ometov, oken in vrat, tlakov, električnih in strojnih inštalacij do pleskarskih del in kopalniških finomontaž. Natančna ocena stroškov se določi s predračunom po popisu del, v katerem so opredeljene želje in zahteve investitorja.

Stroški gradnje objekta so navadno razporejeni v sledeči obliki (Slonep, 2013b):

- 47 % vseh stroškov predstavlja gradnja objekta do vključno III. gradbene faze,
- 37 % predstavlja izvedba IV. gradbene faze,
- 16 % pa dokončanje objekta oz izvedba V. gradbene faze.

Predvideni stroški celotne investicije gradnje objekta zajemajo vse stroške, ki so potrebni za izgradnjo celotnega objekta in določitve lastne cene objekta. Delimo jih v nekaj pomembnejših skupin stroškov:

- stroški povezani z zemljiščem,
- stroški projektne dokumentacije,
- strošek gradbeno, obrtniških in inštalacijskih del (GOI),
- strošek inženiringa in nadzora,
- stroški financiranja,
- ostali stroški.

V nadaljevanju so vsi stroški opisani podrobneje.

3.1 Strošek zemljišča

Strošek potreben za nakup stavbnega zemljišča predstavlja:

- strošek nakupa stavbnega zemljišča,
- strošek vpisa stavbnega zemljišča v zemljiško knjigo,
- strošek priprave stavbnega zemljišča,
- strošek zaradi prispevkov in soglasij,
- strošek priključitve na komunalno infrastrukturo.

3.2 Stroški projektne dokumentacije

Projektna in tehnična dokumentacija se izdeluje na osnovi Pravilnika o projektni in tehnični dokumentaciji, ki jo določa Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) Ur. l. RS, št. 110/2001.

Projekt se izdelava na osnovi lokacijske informacije, ki se pridobi za posamezno zemljišče in mora biti izdelan v skladu z veljavnimi predpisi, pogoji gradnje na posameznem področju in v skladu s

prostorskim planom. Praviloma spadajo v projektno dokumentacijo načrti osnovnih tehničnih strok, kot so arhitekturni, gradbeni, tehnološki, strojni, elektrotehnični in so sestavljeni po naslednji strukturi:

1. Projektna dokumentacija obsega:

- idejno zasnovo (IDZ),
- idejni projekt (IDP),
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD),
- projekt za razpis (PZR) in
- projekt za izvedbo (PZI).

2. Tehnična dokumentacija obsega:

- projekt izvedenih del (PID),
- projekt za vzdrževanje in obratovanje objekta in
- projekt za vpis v uradne evidence.

3.3 Stroški gradnje objekta

Med stroške gradnje sodijo vsa gradbeno obrtniška, strojna instalacijska dela, elektroinstalacijska dela ter dela zunanje ureditve. Ti stroški predstavljajo največji del celotne strukture stroškov investicije.

Gradbena dela med katere sodijo:

- zemeljska dela
- betonska in armirano betonska dela,
- opažerska dela,
- zidarska dela.

Obrtniška dela:

- tesarska dela, krovska dela,
- izolacijska dela,
- stavbno-ključavničarska dela,
- kleparska dela,
- stavbno-mizarska dela,
- steklarska dela,
- fasaderska dela,
- keramičarska dela,
- kamnoseška dela,
- slikopleskarska dela,
- ličarska dela,
- razna druga dela.

Instalacijska dela:

- strojne-instalacije,
- elektro-instalacije.

Zunanja ureditev:

- tlakovanje,
- asfaltiranje,
- odvodnjavanje,
- urejanje zelenice,
- izdelava priključkov.

3.4 Strošek inženiringa in nadzora

Strošek inženiringa v fazi:

- projektiranja,
- upravnih postopkov,
- izbora izvajalca,
- izvedbe,
- pridobitve uporabnega dovoljenja,
- obratovanja.

Strošek nadzora:

- nad kvaliteto izvedenih del,
- nad gradbenimi proizvodi, napeljavami in opremo, ki se vgrajuje,
- ali se gradnja izvaja po projektni dokumentaciji, na podlagi katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje in
- nad izvajanjem dogovorjenih rokov izgradnje.

Nadzor projekta je zahtevan po 61. členu Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/2004), ki ga mora investitor zagotoviti s strokovnim nadzorstvom nad gradnjo, ki izvaja nadzor. Oseba, ki izvaja nadzorstvo mora pravočasno obveščati investitorja o vseh pomankljivostih, ki jih ugotovi med gradnjo.

3.5 Stroški prodaje

So stroški povezani s prodajo zgrajenega objekta med katere lahko spadajo:

- stroški prodaje,
- stroški oglaševanja,
- stroški raziskave tržišča,
- stroški posredovanja informacij ter sklepanja pogodb in
- stroški pravne ureditve sklenjenih pogodb.

3.6 Stroški financiranja

To so stroški povezani z najemom in plačilom kredita, obresti ter vodenjem računovodskih dejavnosti. Stroški kredita se večajo z zamujanjem roka izgradnje.

3.7 Stroški garancij

Stroški za:

- odpravo napak v garancijski dobi objekta,
- bančne garancije.

3.8 Ostali stroški

So vsi ostali stroški, ki ne spadajo v prej omenjene skupine.

Za obračun stroškov gradnje je pomembna razdelitev stroškov po posameznih fazah gradnje. Kaj spada v posamezno fazo, sicer ni enolično določeno. Celotno obdobje gradnje lahko razdelimo na več faz (Slonep, 2013b):

I. gradbena faza

Pred začetkom gradnje je potreben pregled projekta in ostale dokumentacije z investitorjem, nadzornikom in izvajalcem, kar omogoča vsem stranem, da se podrobneje seznanijo z gradnjo, zahtevami gradnje in potekom gradnje načrtovanega objekta. Tako gradnja poteka hitreje in zanesljiveje, brez nepotrebnih zapletov in zavlačevanj.

I. gradbena faza predstavlja začetek fizične gradnje objekta, potem, ko smo pridobili vso potrebno dokumentacijo, na podlagi katere lahko začnemo z gradnjo. V prvo gradbeno fazo so zajeta gradbena dela:

- priprave terena,
- priprave gradbišča,
- zakoličbe,
- izkopa gradbene jame,
- postavitve temeljev in temeljne plošče.

Priprava terena pomeni pripravljavanje zemljišča za izkop in nadaljnjo gradnjo. Na gradbišču je treba odstraniti vse odvečno drevje in skale, zasuti morebitne jarke in kotanje, v katerih bi lahko zastajala voda, v primeru, da je zemljišče pretirano vlažno, je potrebno odvodnjavanje terena oz. drenaža.

Sledi priprava gradbišča, pri čemer je potrebna postavitve gradbene barake, ograditev gradbišča s primerno ograjo, postavitve sanitarij in vodne oskrbe, ob dostopu na gradbišče pa je treba postaviti tablo, na kateri so podatki o investitorju, izvajalcu in nadzorniku gradbenih del na parceli. Zahtevnost ureditve gradbišča je odvisna od velikosti in zahtevnosti objekta, ki ga gradimo. Več o sami pripravi gradbišča je zajeto v razdelku Priprava na gradnjo.

Po pripravi gradbišča je potrebno opraviti zakoličbo objekta, ki pomeni prenos tlorisa in položaja objekta s projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja v naravo. Zakoličbo lahko opravi geodet, ki izpolnjuje z Zakonom o graditvi objektov predpisane pogoje. Pri zakoličbi pa je lahko prisoten tudi pooblaščen predstavnik občine. O zakoličenju objekta se izdelata zakoličbeni načrt, ki zagotavlja zakoličbo v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja in ga podpišeta odgovorni geodet in izvajalec ter pooblaščen predstavnik občine, če je ta prisoten pri zakoličbi.

Po opravljeni zakoličbi objekta sledi izkop gradbene jame, za postavitev temeljev in temeljne plošče. Pri izkopu gradbene jame je dobro, da izkopano zemljo deponiramo in jo prihranimo za kasnejše zasutje in ureditev okolice novozgrajenega objekta.

Sledi izdelava temeljev objekta. Pred betoniranjem temeljev sta potrebna priprava in utrjevanje dna gradbene jame, s čimer zagotovimo minimalno posedanje zgrajenega objekta in preprečimo razpoke. Po postavitvi temeljev je priporočljivo, da opravljeno delo preveri in oceni gradbeni nadzornik. Potrebna je tudi hidroizolacija postavljenih temeljev, ki preprečuje vdor talne vode ali vlage v objekt.

II. gradbena faza

II. gradbena faza pomeni nadaljevanje z gradnjo objekta, potem, ko smo opravili vsa potrebna pripravljalna dela in s postavitvijo temeljev zaključili s I. gradbeno fazo. II. gradbeno fazo predstavlja:

- postavitev kletne plošče, pri objektih, ki so podkleteni.

Odločitev za kletne prostore je odvisna predvsem od želja, ki jih imamo glede objekta, v katerem bomo bivali. V veliki meri pa je odvisna tudi od podlage, na katero objekt gradimo. Če bo pri izkopu za klet namreč potrebno miniranje, bo to posledično pomenilo precejšnje zvišanje stroškov za gradnjo hiše.

Pomembna je predvsem pravilna izvedba zasipa kletnih zidov, da se ta kasneje ne poseda preveč.

III. gradbena faza predstavlja:

- konstrukcijska gradbena dela vseh etaž in podstrešja,
- izvedbo strešne konstrukcije,
- izvedbo krovskih del.

Že pred začetkom gradnje objekta se odločimo, kateri gradbeni material bomo uporabili pri zidavi. V enem izmed razdelkov smo se natančneje razpisali o gradbenih materialih, njihovih lastnostih in njihovi izbiri. Pri klasični stanovanjski gradnji se navadno odločamo za gradnjo z zidaki, ki jih je danes na tržišču že kar nekaj različnih vrst.

Pri konstrukcijskih delih etaž postavljamo najprej zidove in seveda pripadajoče stropne, ki pomenijo predelni konstrukcijski element med dvema etažama objekta.

Po zadnji postavljeni etaži sledi postavitev ostrešja. Streha je zgornji in hkrati najbolj obremenjeni del hiše, ki zgradbo varuje pred vremenskimi vplivi ter bivanjskim prostorom zagotavlja toploto in udobnost. Da streha optimalno opravlja svoje funkcije mora biti ustrezno načrtovana, izvedena in vzdrževana. Osnovno pravilo pri izdelavi in načrtovanju ostrešja je preprostost konstrukcije; bolj kot

je streha preprosta in osnovno oblikovana, lažje namreč opravlja svojo nalogo. Pri izdelavi ostrešja ni priporočljivo varčevati in pretirano zniževati stroškov, saj sta kakovostno ostrešje in kakovostna kritina osrednjega pomena za kakovost bivanja in zaščito ostalih konstrukcijskih elementov objekta. Izrednega pomena je pravilna izdelava konstrukcije ostrešja, pri čemer mora biti vsak element strešne konstrukcije pred postavitvijo ustrezno zaščiten. Še posebej pomembna je zaščita takrat, kadar za konstrukcijo ostrešja uporabljamo les in lesene elemente. Poleg lesenih strešnih konstrukcij se lahko pri gradnji stanovanjske hiše odločimo še za betonsko ali kovinsko strešno konstrukcijo. Pri izdelavi ostrešja pa je nujno predvideti tudi kasnejšo uporabo podstrešnega prostora. Če bomo v njem uredili bivalne prostore, je potrebno to upoštevati pri konstrukciji, določanju višine ostrešja in pri toplotni izolaciji ostrešja.

Tudi pri izbiri kritine je pomembno, da dobro preučimo materiale, ki nam jih ponujajo posamezni proizvajalci in se med njimi odločimo za tisto kritino, ki bo objektu oblikovno in pa predvsem glede na namembnost uporabe najbolj ustrezala. Odločimo se lahko za opečno kritino, ki je pri gradnji stanovanjskih objektov tudi najpogosteje uporabljana. Poleg tega imamo na voljo tudi druge vrste kritin kot so betonske kritine, vlaknocementne plošče, kovinske kritine ali plošče iz umetnih materialov. Kot sodobna načina kritin pa se uveljavljata tudi slama ali travnata ozelenitev strehe, ki pa imata svoje prednosti, vendar pa sta zahtevni za vzdrževanje. Pri nakupu kritine je dobro predvideti kvalitetnejšo kritino, kar pomeni daljšo življenjsko dobo in daljše obdobje, po katerem bo potrebno kritino menjati. Pri pokrivanju ostrešja je izrednega pomena izbira kakovostnega krovca-kleparja. Pri tem moramo biti pozorni na pravočasno in strokovno izvedbo del in ustrezno strokovno podkovanost za svetovanje pri izbiri ustrezne kritine.

K postavitvi ostrešja sodijo tudi kleparska dela, kamor štejemo opremo stavbe z vsemi elementi, ki so izdelani iz tanjše pločevine. To je predvsem izdelava in montaža strešnih žlebov, odtočnih cevi, obrob, strešnih oken, portalov, snegolovov.

IV. gradbena faza

Po opravljenih grobih gradbenih delih etaž in podstrešja, vključno s prekrivanjem strehe, sledi IV. gradbena faza, ki vključuje:

- postavitev predelnih sten v notranjosti objekta,
- izdelavo betonskih tlakov,
- izdelavo izolacije objekta,
- notranje in zunanje omete,
- napeljavo vseh potrebnih inštalacij,
- talne in stenske obloge, ki zahtevajo mokro vgradnjo,
- postavitev masivnih stopnišč,
- vgradnjo stavbnega pohištva,
- ključavničarska dela,
- kamnoseška dela.

Izdelava predelnih sten je bistveno manj zahtevna kot sama izdelava zunanjih, nosilnih zidov objekta, saj ima predelna stena zgolj estetsko funkcijo in pa predvsem funkcijo ločevanja posameznih prostorov znotraj objekta. Iz tega razloga je za predelne stene moč uporabiti tudi materiale, ki

omogočajo hitrejšo postavitev, kot so npr. stene iz gips plošč, z namenom večje estetske vrednosti pa se lahko odločimo za predelne stene iz steklenih zidakov ali drugega ustreznega materiala.

Na tla posamezne etaže je pred namestitvijo oblog treba izdelati betonske tlake. Njihova izdelava je dolgotrajna predvsem zaradi sušenja materiala, zato so za takšno vrsto gradbenih del primernejši poletni kot pa zimski meseci. Na betonske tlake nato po želji namestimo ustrezno oblogo. Na stene pa je potrebno pred nanosom obloge ali pred pleskanjem izdelati omete. Ometi morajo biti izdelani tudi na zunanji strani objekta, pred nanosom fasade.

Del IV. gradbene faze je tudi izdelave ustrezne izolacije objekta, pri čemer je potrebno poskrbeti za kakovostno toplotno ter zvočno izolacijo. O primernosti materialov in postopkih izdelave izolacije objekta si lahko več preberete v razdelku, ki je posvečen izolaciji.

Pred zaključnimi deli je treba poskrbeti za napeljavo vseh potrebnih inštalacij, in sicer:

- nizkonapetostnih elektroenergetskih inštalacij, kamor štejemo inštalacije za moč in razsvetljavo,
- informacijskih inštalacij (telefon, antena, domofon,...),
- vodovodnih in odtočnih inštalacij,
- plinskih inštalacij,
- sistema ogrevanja.

V IV. gradbeni fazi je predvidena tudi vgradnja stavbnega pohištva, kamor štejemo vsa okna, senčila, polkna, vhodna, garažna in notranja ter balkonska vrata, ograje, stopnišča, in podobno. Vzporedno z nameščanjem stavbnega pohištva se izvedejo tudi vsa ključavničarska dela.

V. gradbena faza

V okviru V. gradbene faze se izvedejo vsa preostala, zaključna gradbena dela, in sicer:

- zaključitev inštalacij,
- slikopleskarska dela,
- steklarska dela,
- polaganje stenskih in talnih oblog.

V. gradbena faza pomeni zaključitev gradnje objekta do točke, ko je objekt pripravljen za takojšnjo vselitev. Tako so pripravljene tudi t.i. »hiše na ključ«.

Po izgradnji objekta sledi urejanje okolice objekta. Lepo urejena okolica je v zadovoljstvo ob pogledu skozi okno, hkrati pa polepša videz zgrajenega objekta. Koliko denarja bo potrebno odšteti za ureditev okolice, je v precejšnji meri odvisno od terena in njegovih značilnosti. Večji strošek predstavlja predvsem ureditev dovoznih poti, oblaganje zunanjih površin in usmerjanje meteorovnih voda.

V nadaljevanju so podrobno prikazani štirje primeri enostanovanjskih hiš in stroškov gradnje na različnih lokacijah.

4 ANALIZA ENOSTANOVANJSKE HIŠE ŠTEVILKA 1 – Kamnik pod Krimom



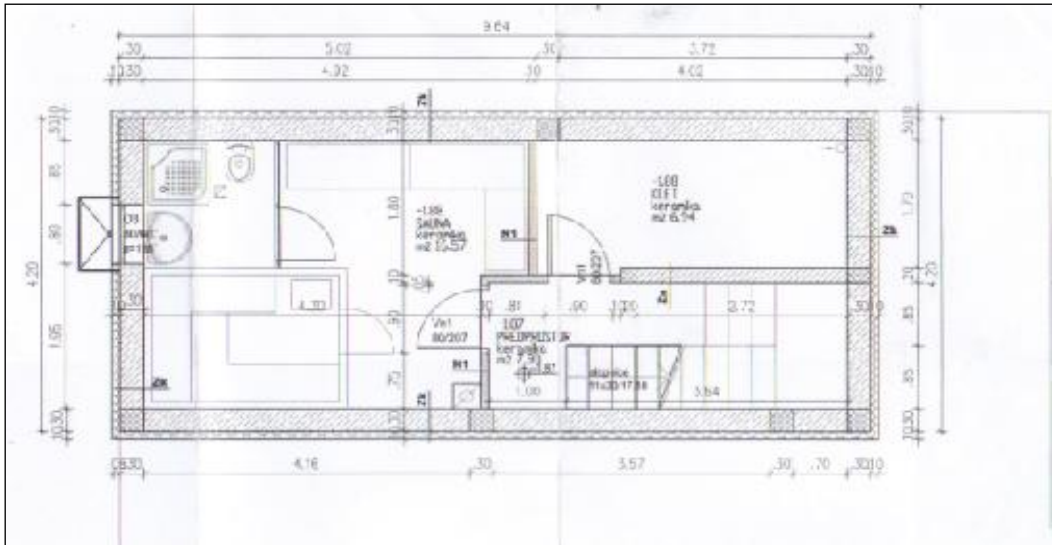
Slika 6: Enostanovanjska hiša številka 1-Kamnik pod Krimom (Plan-net d.o.o., 2012)

4.1 Opis naselja

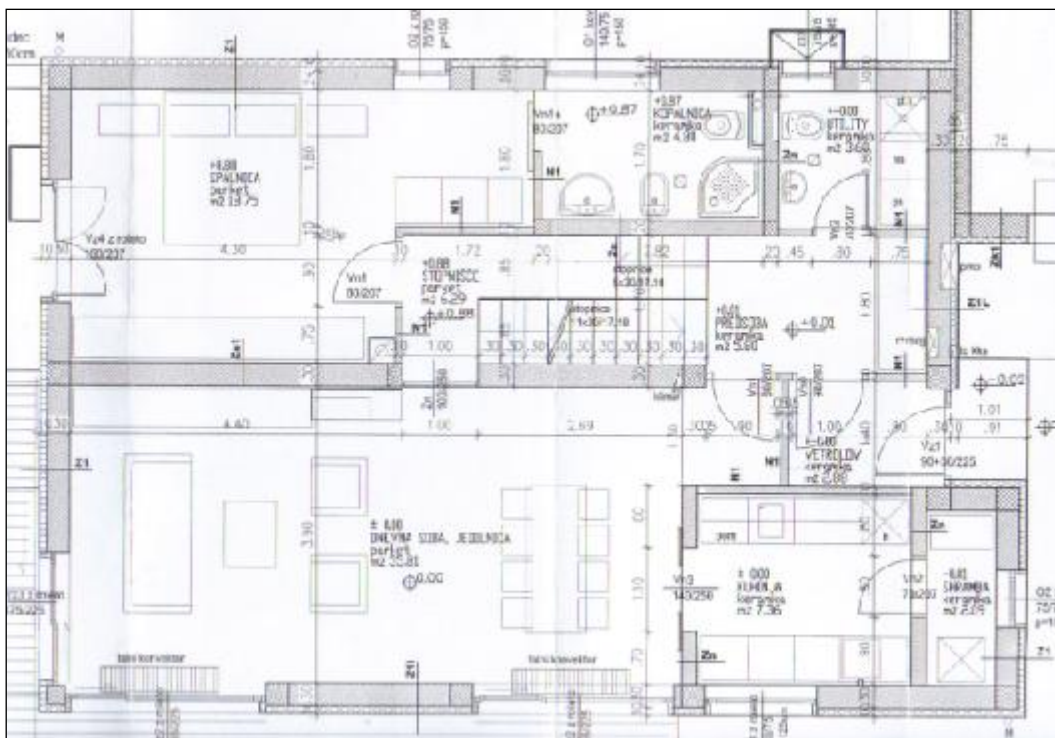
Naselje je locirano na kvalitetni lokaciji v zaselku Kamnik pod Krimom nad cesto Podpeč Borovnica od koder je prelep razgled na Barje ali Krim. Nahaja se blizu avtobusne in železniške postaje. Osnovna šola Preserje je le kak kilometer stran, za predšolske otroke pa je poskrbljeno v bližnji Podpeči kjer je lep Mercatorjev center, bencinski servis, vulkanizer, frizer, cvetličarna in papirnica s pestro ponudbo pisarniške galanterije. Vsekakor pa sta zanimivi tudi dve tehnični trgovini, kjer se boste lahko opremili z orodjem za urejanje vašega vrta.

4.2 Opis enostanovanjske hiše številka 1

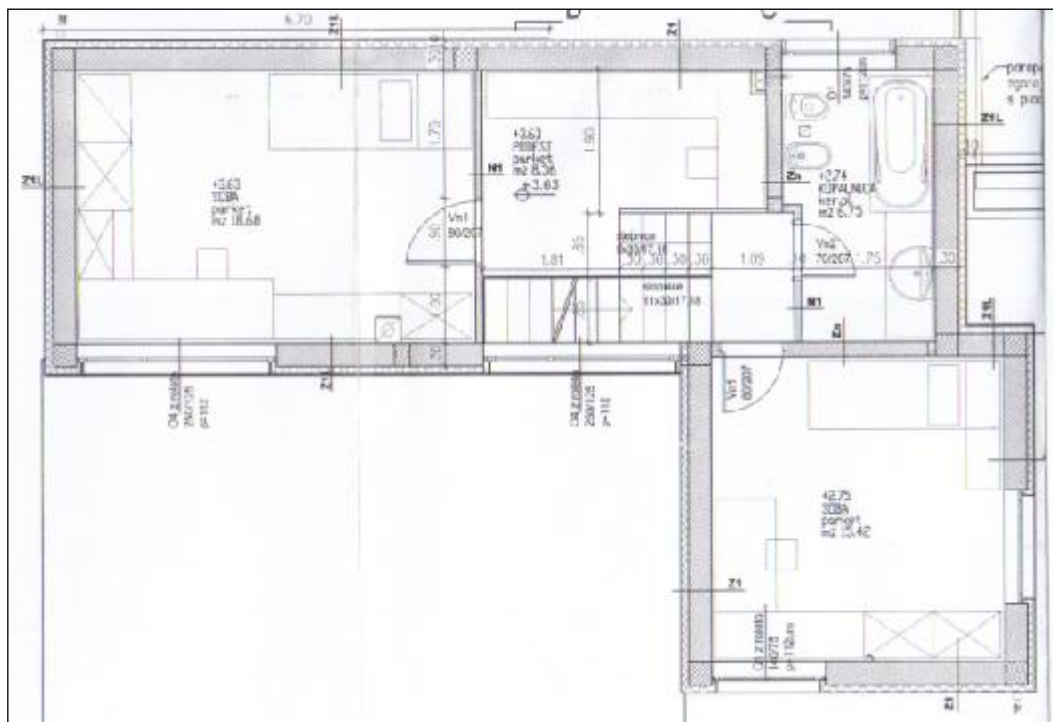
Hiše imajo dovršen tloris, ki maksimalno izkorišča razpoložljivo kvadraturu. Poseben poudarek je namenjen usmeritvi strani hiš glede na pot sonca z maksimalnim upoštevanjem lepega razgleda po okolici. Notranjost hiš je idealna kombinacija funkcionalne razporeditve prostorov in estetskega videza. Površina hiš je 218 m².



Tloris kleti



Tloris pritličja



Tloris mansarde

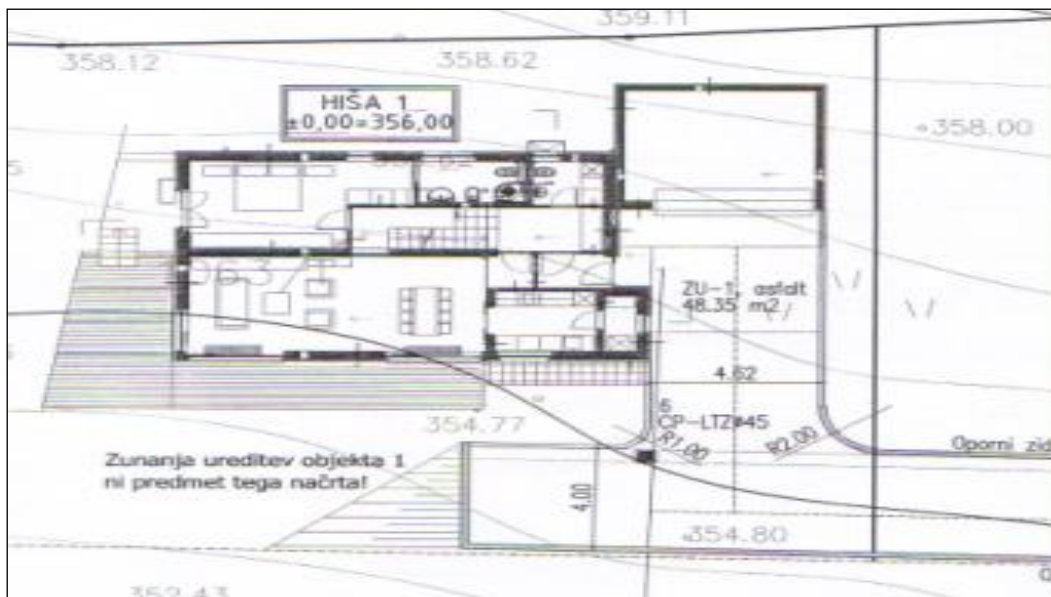
Slika 7: Tlorisi posameznih etaž enostanovanjske hiše št. 1 (Plan-net d.o.o., 2012)

4.3 Nosilna konstrukcija

Temelji enostanovanjske hiše so pasovni, armiranobetonski, širine 50 cm in 60 cm, višine 50 cm. Zunanje in notranje stene pritličja in mansarde so iz modularnih blokov debeline 19 cm in 29 cm. Stene v kleti so iz betonskih blokov debeline 29 cm. Na vseh vogalih hiše in križanjih sten so izdelane AB vertikalne – protipotresne vezi. Predelne stene so iz opečnih pregradnih blokov. Nad pritličjem je armiranobetonska plošča debeline 15 cm.

4.4 Zunanja ureditev

Okolica enostanovanjske hiše je urejena po projektu podjetja Komunala projekt. Prikluček interne dovozne ceste je izveden na obstoječo dovozno cesto, le ta se neprednostno priključuje na glavno cesto. Hiša ima predvidena 2 parkirna mesta. 1 parkirno mesto je locirano v garažnem delu hiše. Vse povozne poti so izvedene v asfaltni oz. tlaku iz pranih plošč. Ostale površine pa predstavljajo zelenico.



Slika 8: Zunanja ureditev enostanovanjske hiše (Plan-net d.o.o., 2012)

4.5 Komunalna infrastruktura

Fekalne vode: Notranja kanalizacija fekalnih vod se odvodnjava od izlivov talnih sifonov, WC-jev do zbiralnega jaška. Fekalne vode so od tu speljane v biološko čistilno napravo na zahodni strani hiše.

Meteorne vode: meteorne vode s streh so speljane preko peskolovov v ponikovalnico, s parkirišča in dvorišča pa preko lovilca olj v ponikovalnico, locirano na lastnem zemljišču in neškodljivo za tretje. Dvorišče in povozne površine so omejene z dvignjenimi robniki in nagnjene proti iztočnemu jašku.

4.6 Prikaz površin in prostornin

Vse površine in prostornine za enostanovanjsko hišo so izračunane po veljavnem standardu SIST ISO 9836:2000, ki ga določa Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). To so zazidana površina, bruto in neto površina ter bruto in neto prostornina, ki so prikazane v spodnji preglednici (Preglednica 2).

Preglednica 2: Prikaz površin in prostornin enostanovanjske hiše št. 1 v m² (SIST ISO 9836:2000)

ZAŽIDANA POVRŠINA	157,42 m²
--------------------------	-----------------------------

Etaža	Bruto površina (m²)			Skupaj
	a	b	c	
KLET	40,48	0,00	0,00	40,48
PRITLIČJE	136,76	0,00	0,00	136,76
MANSARDA	58,35	0,00	3,50	58,35
Skupaj	235,59	0,00	3,50	235,59

Neto površina (m²)				
Glavni prostori (m²)				
Etaža	a	b	c	Skupaj
KLET	14,84	0,00	0,00	14,84
PRITLIČJE	104,12	0,00	0,00	104,12
MANSARDA	44,16	0,00	0,00	44,16
Skupaj	163,12	0,00	0,00	163,12
Pomožni prostori (m²)				
Etaža	a	b	c	Skupaj
KLET	16,57	0,00	0,00	16,57
PRITLIČJE	5,69	0,00	0,00	5,69
MANSARDA	8,36	0,00	0,00	8,36
Skupaj	30,62	0,00	0,00	30,62
Komunikacijska površina (m²)				
Etaža	a	b	c	Skupaj
KLET	1,87	0,00	0,00	1,87
PRITLIČJE	14,97	0,00	0,00	14,97
MANSARDA	8,36	0,00	0,00	8,36
Skupaj	25,2	0,00	0,00	25,20
SKUPAJ NETO TLORISNA POVRŠINA (m²)				218,94

se nadaljuje ...

... nadaljevanje

Etaža	Bruto volumen (m3)			Skupaj
	a	b	c	
KLET	101,20	0,00	0,00	101,20
PRITLIČJE	341,90	0,00	0,00	341,90
MANSARDA	145,87	0,00	3,50	145,87
Skupaj	588,97	0,00	3,50	588,97
SKUPAJ BRUTO PROSTORNINA (m3)				588,97

Etaža	Neto volumen (m3)			Skupaj
	a	b	c	
KLET	83,20	0,00	0,00	83,20
PRITLIČJE	311,95	0,00	0,00	311,95
MANSARDA	60,88	0,00	0,00	60,88
Skupaj	456,03	0,00	0,00	456,03
SKUPAJ NETO PROSTORNINA (m3)				456,03

Legenda oznak:

- A. tlorisne površine, z vseh strani zaprte do polne višine in v celoti pokrite,
- B. tlorisne površine, ki niso zaprte z vseh strani do polne višine, so pa pokrite (lože),
- C. tlorisne površine, ki so obdane z elementi vendar niso pokrite (balkoni)

4.7 Analiza stroškov gradnje

Stroški gradnje se nanašajo na datum 07.08.2008 ko se je enostanovanjska hiša gradila.

4.7.1 Analiza lastne cene s pomočjo popisa del, prvi primer

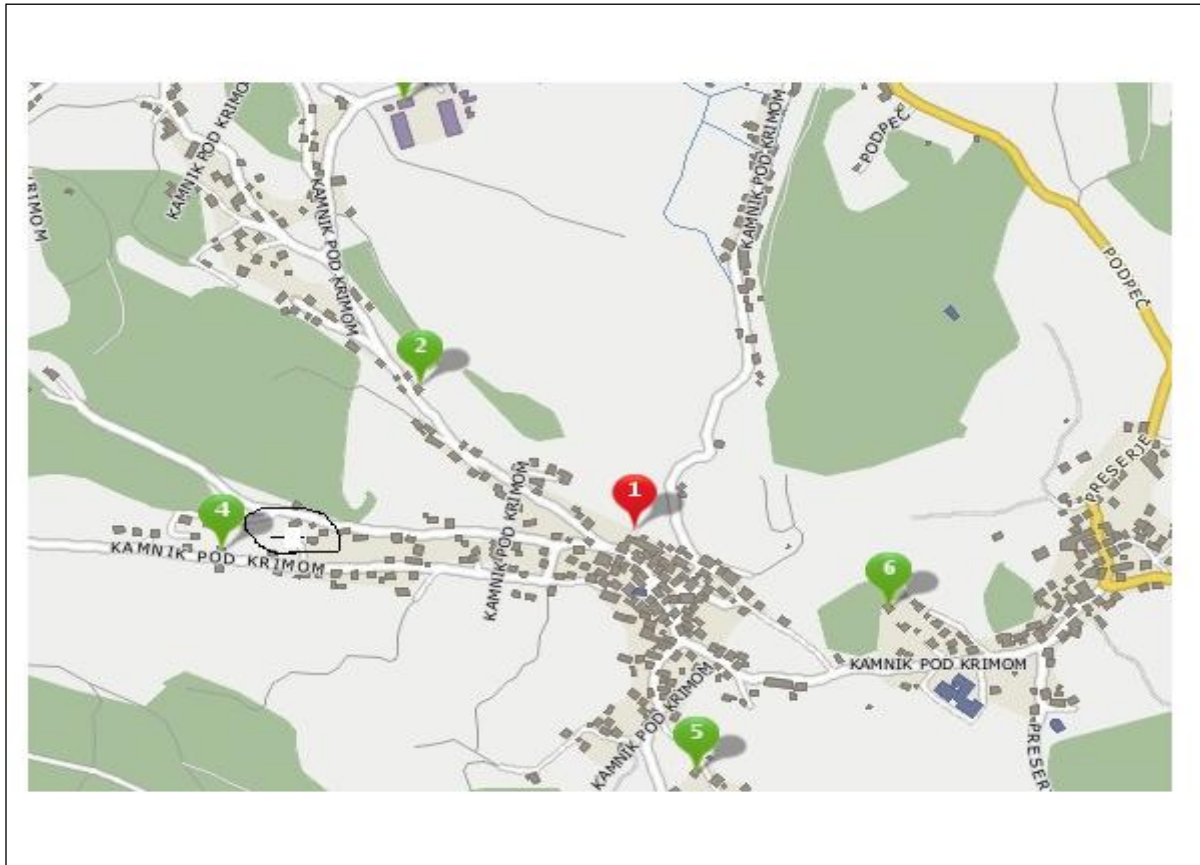
4.7.1.1 Splošni podatki

1. Oblika in velikost zemljišča:

Enostanovanjska hiša se nahaja na zemljišču velikosti 850 m². Zemljišče je pravokotne oblike.

2. Komunalna opremljenost zemljišča:

Enostanovanjska hiša ima asfaltiran dostop do glavne ceste ter urejen priključek na javno vodovodno omrežje, električni ter telefonski priključek in priklop na javno kanalizacijo.



Slika 9: Prikaz lokacije enostanovanjske hiše št. 1 na karti (Zemljevid Najdi.si, 2013)

4.7.1.2 Podatki o hiši

1. Leto izgradnje:

Enostanovanjska hiša je bila zgrajena leta 2008.

2. Tip hiše:

Enostanovanjska hiša s kletjo, pritličjem in mansardo.

3. Oprema enostanovanjske hiše:

Temelji:	Armiranobetonski pasovni temelji.
Zunanje stene:	V kleti betonski bloki deb 30cm. Pritličje in mansarda iz opečnih modularcev deb 30cm.
Notranje stene:	Vezne stene iz opečnega modularca deb 20cm. Predelne stene iz pregradnih blokov debeline 10cm.
Stropovi:	Ravni armiranobetonski.
Fasada:	Demit fasada z osnovno toplotno izolacijo stiropor in silikatnim zaključkom.
Stopnice:	Betonske dvoramne stopnice.
Tlaki:	Klet: keramika. Pritličje: sanitarije in kuhinja v keramiki, dnevna soba parket. Mansarda: kopalnica položena keramika ostalo parket.
Streha:	Lesena konstrukcija z betonskim strešnikom.
Okna:	Plastična okna.
Vrata:	Vhodna vrata: plastična. Notranja vrata: lesena.
Ogrevanje:	Centralna kurjava na plin.
Sanitarije:	Pritličje: kopalnica z WC. Mansarda: kopalnica z WC.
Terasa/Balkon:	Ravna armiranobetonska plošča.

4.7.1.3 Stroški gradnje s pomočjo popisa del

Ker je stavba sestavljena iz številnih sestavljenih delov in elementov, je tudi cena stavbe sestavljena iz vsote cen sestavnih delov in cen elementov. Osnovni element, za katerega oblikujemo cene, določimo najprej z opisom vrste opravila (dela), izdelka oziroma materiala, pogojev dela in enote mere, ki si zanj značilne. Takemu opisu, ki sestavlja opis osnovnih elementov tehnološkega procesa ali karakteristike posameznega materiala, rečemo postavka. Ceni, ki jo oblikujemo za osnovni element pa rečemo cena za enoto ali enotna cena. Skupini, ki sestavlja več postavk, ali vsem postavkam za celotni objekt, pa rečemo popis del (Žemva, 2006).

4.7.1.4 Vrednost GOI del

Vrednost gradbeno obrtniških del sem izračunal s programom Cening. Program ni samo elektronska različica tiskanih knjig Cening, ampak je orodje za izdelavo predračunov, popisov in različnih investicijskih ocen. Delo s programom je zelo hitro in enostavno, kjer popis oblikujemo z vnašanjem že izdelanih postavk.

Program Cening omogoča naslednje:

- Izdelavo popisa, predračuna in obračuna,
- Izdelavo drugih investicijskih ocen,
- Oceno trajanja predvidenih storitev,
- Tri-nivojsko iskanje podatkov po bazah podatkov,
- Iskanje podatkov po ključnih besedah,
- Spreminjanje postavk baz,

- Vnos lastnih postavk v bazo,
- Izdelava sestavljenih postavk,
- Izdelavo rekapitulacij,
- Vodenje baze naslovnikov,
- Delo s cening datotekami,
- Nastavitev cene materiala, dela,
- Analizo dokumentov,
- Shranjevanje dokumentov v Excelu,
- Odpiranje Excel dokumentov,
- Svetovalec cen ponudbe.

A/ GRADBENA DELA

I. ZEMELJSKA DELA

	enota	količina	€/enoto	€
Zemeljska dela so ocenjena na osnovi - PGD dokumentacije. Izkop se obračunava na podlagi profilov posnetih, pred pričetkom del in po končanem delu. Izkopi morajo biti izvedeni v pravih naklonih, brežine pa zaščitene pred rušenjem. Obvezne meritve tamponskega nasutja.				
1. Široki odriv humusa z odlaganjem izkopa na gr. deponijo za kasnejši zasip.	m3	50,00	3,20	160,00
2. Široki izkop gradbene jame v III. ktg. z direktnim nakladanjem izkopa na kamion in delnim odlaganjem izkopa na gr. deponijo za kasnejši zasip.	m3	370,00	5,06	1.872,20
3. Kombinirani izkop za pasovne temelje v terenu III.ktg. z odlaganjem izkopa na rob. Širina izkopa 1-2 m in globina do 50 cm.	m3	8,00	4,51	36,08
4. Planiranje dna gradbene jame in temeljev s povprečnim odkopom +/- 3 cm z nakladanjem in odvozom izkopa na gr. deponijo	m2	162,00	3,74	605,88
6. Dobava in vgrajevanje gramoznega tampona med pasovnimi temelji, v debelini do 30 cm z nabijanjem nasutja do potrebne zbitosti	m3	18,00	35,00	630,00

7.	Dobava in vgrajevanje nasipnega tampona med pasovnimi temelji, do nivoja gramoznega tampona v debelini do 70 cm z nabijanjem nasutja do potrebne zbitosti	m3	38,00	35,00	1.330,00
,	Zasip za temelji z materialom od izkopa, z komprimiranjem do potrebne zbitosti (predhodno izvesti H.I. in zaščito)	m3	95,00	7,15	679,25
9.	Nakladanje in odvoz izkopanega materiala na stalno deponijo h= 10 km kompletno s planiranjem izkopanega materiala na deponiji	m3	275,00	16,29	4.479,75
10.	Izdelava in postavitvev prečnih in vzdolžnih profilov, zakoličba objekta, nivelacija	pavš	1,00	400,00	400,00

SKUPAJ:

-

10.193,16**II. BETONSKA DELA**

1.	Dobava in vgrajevanje nearmiranega betona MB 10 prereza 0,08-0,12 m3/m2 v podložni beton pod pasovnimi temelji, deb. 10 cm	m3	4,00	99,22	396,88
2.	Dobava in vgrajevanje nearmiranega betona MB 10 prereza 0,08-0,12 m3/m2 v podložni beton pod tlakom objekta deb. 10 cm	m3	6,00	99,22	595,32
3.	Dobava in vgrajevanje armiranega betona MB 30 prereza nad 0,30 m3/m2 v pasovne temelje	m3	24,00	101,42	2.434,08
4.	Dobava in vgrajevanje armiranega betona MB 30 prereza do 0,30 m3/m2 v A.B. steno nad pasovnim temeljem- KLET.	m3	9,80	110,57	1.083,59
5.	Dobava in vgrajevanje armiranega betona MB 30 prereza do 0,12 m3/m2 v vertikalne vezi	m3	4,50	129,24	581,58
6.	Dobava in vgrajevanje armiranega betona MB 30 prereza do 0,12 m3/m2 v a.b. slope in stebre	m3	4,50	129,24	581,58

7.	Dobava in vgrajevanje armiranega betona MB 30 v horizontalne in poševne vezi, prereza od 0,04 - 0,08 m ³ /m ²	m ³	3,90	136,39	531,92
8.	Dobava in vgrajevanje armiranega betona MB 30 v arm.bet. preklade prereza od 0,04 - 0,08 m ³ /m ²	m ³	2,50	136,39	340,98
9.	Dobava in vgrajevanje armiranega betona MB 30 v horizontalne nosilce prereza od 0,08 - 0,12 m ³ /m ²	m ³	1,00	129,24	129,24
10.	Dobava in vgrajevanje armiranega betona MB 30 prereza od 0,12 - 0,20 m ³ /m ² v A.B. ravno ploščo in balkon	m ³	26,00	84,20	2.189,20
11.	Dobava in vgrajevanje armiranega betona MB 30 prereza od 0,12 m ³ /m ² - 0,30 v A.B. notranje enoramne stopnice	m ³	2,60	108,13	281,14
12.	Dobava in vgrajevanje armiranega betona MB 30 prereza od 0,12 m ³ /m ² - 0,30 v A.B. zunanje diferenčne enoramne stopnice - vhod	m ³	1,30	108,13	140,57
13.	Izdelava, dobava in montaža srednje komplicirane armature; - količina ocenjena				
	RA do fi 12 mm	kg	2.650,00	1,45	3.842,50
	RA fi 14 mm in več	kg	1.650,00	1,11	1.831,50
	GA do fi 12 mm	kg	300,00	1,25	375,00
14.	Izdelava, dobava in montaža armaturnih mrež MAG 500/560 - količina ocenjena	kg	3.580,00	1,10	3.938,00
	<u>SKUPAJ:</u>		-		<u>19.273,07</u>

III. TESARSKA DELA

1.	Izdelava dvostranskega opaža pasovnih temeljev	m ²	112,00	17,72	1.984,64
2.	Izdelava dvostranskega opaža a.b. kletnih sten	m ²	65,00	17,72	1.151,80

3.	Izdelava opaža vertikalnih zidnih vezi - vogalnih in vmesnih	m2	42,00	34,51	1.449,42
4.	Izdelava opaža stebra pravokotne oblike in betonskih slopov, z montažo in demontažo	m2	5,00	27,54	137,70
5.	Izdelava horizontalnih zidnih vezi višine do 20 cm, ravne	m1	108,00	9,60	1.036,80
6.	Izdelava horizontalnih zidnih vezi višine do 20 cm, poševne	m1	28,00	20,24	566,72
7.	Izdelava opaža nadokenskih in nadvratnih preklad s podpiranjem do višine 3m, z montažo in demontažo	m2	14,00	26,67	373,38
8.	Izdelava opaža nosilcev obsega do 1 m z podpiranjem do višine 3 m, z montažo in demontažo	m2	6,00	26,67	160,02
9.	Izdelava opaža A.B. plošče, podestov in balkonov, s podpranjem do višine 3 m.	m2	66,00	17,08	1.127,28
10.	Opaž roba plošče višine 20 cm - ravni	m1	42,00	9,60	403,20
11.	Opaž stopniščne rame enoramnih notranjih stopnic, čela ter stranic nastopnih ploskev s podpiranjem do višine 3 m	m2	18,00	54,13	974,34
12.	Opaž stopniščne rame enoramnih zunanjih diferenčnih stopnic, čela ter stranic nastopnih ploskev s podpiranjem do višine 3 m	m2	12,00	54,13	649,56
13.	Izdelava in vlaganje lesenih škatelj v opaž temeljev za prehod kanalizacijskih cevi skozi temelje vel.0,5-1.0 m2/kom - ocena	m2	5,00	10,00	50,00
14.	Lahki pomični delovni odri na lesenih stolicah višine do 2 m	m2	190,00	3,50	665,00
15.	Dobava, montaža, demontaža in amortizacija fasadnega cevnega odra višine do 7 m	m2	203,00	7,37	1.496,11
<u>SKUPAJ:</u>			-		<u>12.225,97</u>

IV. ZIDARSKA DELA

Hidroizolacije:

1.	Izdelava cementne prevleke kot podlaga hidroizolaciji v debelini 1 cm	m2	86,00	4,50	387,00
2.	Izdelava horizontalna hidroizolacija tal in temeljev objekta v sestavi; hladni bitumenski premaz 1x ter polaganje polnovarjenih bitumenskih varilnih trakov npr. IZOTEKT V4 1x.	m2	86,00	8,62	741,32
3.	Izdelava horizontalna hidroizolacija temeljev objekta na stiku temeljev ina.b. sten v sestavi; 3x premaz z HIDROZANOM.	m2	12,00	8,00	96,00
4.	Izdelava vertikalne hidroizolacije po obodu objekta v višini fasadnega podstavka kompletno z vsemi preddeli in prenosi v sestavi: fini cem. omet sten kot podlaga za hidroizolacijo premaz površine z bitumnom polnovarjeni bitumenski trakovi IZOTEKT -P4 zaščita vertikalne hidroizolacije s STYRODUR - izolirne plošče deb. 10 cm	m2	108,00	30,15	3.256,20
5.	Izdelava toplotne izolacije pasovnih temeljev s stirodurjem deb. 6 cm.	m2	95,00	12,00	1.140,00

Zidovi, dimniki:

6.	Zidanje nosilnih obodnih zidov kleti z betonskimi bloki debeline 30 cm v podaljšani malti 1:3:9 kompletno z vsemi pomožnimi deli in prenosi	m3	17,00	142,20	2.417,40
7.	Zidanje nosilnih obodnih zidov v pritličja in mansarde s opečnimi termoizolativnimi modularnimi bloki debeline 30 cm v podaljšani malti 1:3:9 kompletno z vsemi pomožnimi deli in prenosi	m3	39,00	144,04	5.617,56
8.	Enako le modularni blok deb. 20 cm - notranje nosilne predelne stene	m3	14,00	144,04	2.016,56

9.	Zidanje predelnih sten z opečnim porolitom v podaljšani malti v debelini 10 cm	m2	91,00	35,00	3.185,00
10.	Zidanje komplet Schiedel dimnika SIH dim. 36/60 tuljava fi 18 za centralno kurjavo ter prezračevalni element, kompletno z priključnim elementom, konzolno in krovno ploščo, dimniškimi vratci, bet. podstavkom, izolacijo, in finalno obdelavo vidnega fasadnega dela s pomožnimi deli in prenosi	m1	8,00	195,00	1.560,00
	Ometi, fasada				
11.	Izvedba kompletne fasade z vsemi preddeli in prenosi v sledeči sestavi: - kombi fasadne plošče (sidrane in lepljene) deb. 7,5 cm - rabitz mreža - cementni obrizg - grobi omet - zaključni omet TERANOVA v sloju deb. 1,0cm v tonu po izbiri projektanta	m2	160,00		0,00

VARIANTA

12.	Izvedba kompletne fasade z vsemi preddeli in prenosi v sledeči sestavi: - stiropor fasadne plošče (sidrane in lepljene) deb. 10 cm - prvi nanos lepilne malte - pvc mrežica - drugi nanos lepilne malte - prednamaz - zaključni silikatni omet granulacije do 1,5mm v tonu po izbiri projektanta	m2	160,00	35,00	5.600,00
13.	Izvedba kompletnega fasadnega podstavka z vsemi preddeli in prenosi v sledeči sestavi: - styrodur fasadne plošče (sidrane in lepljene) deb. 6 cm (zajeto v post. Vertik. HI) - prvi nanos lepilne malte - pvc mrežica - drugi nanos lepilne malte - prednamaz				

- zaključni finalni sloj v tonu po izbiri projektanta	m2	43,00	45,00	1.935,00
---	----	-------	-------	----------

Tlaki, izolacije:

c/ Vhod

naklonski estrih 4-7 cm PE folija 0,2 mm	m2	3,00	20,00	60,00
---	----	------	-------	-------

Vzidave

14. Pomoč pri vgradnji lesenih vhodnih vrat velikosti do 2 m2	kom	2,00	30,00	60,00
---	-----	------	-------	-------

15. Pomoč pri vgradnji PVC oken velikosti do 2 m2	kom	16,00	20,00	320,00
---	-----	-------	-------	--------

16. Pomoč pri vgradnji PVC panoramskih drsnih vrat velikosti nad 2 m2	kom	3,00	30,00	90,00
---	-----	------	-------	-------

17. Vzidava kovinskih izdelkov:

- sider strešnih leg iz betonskega železa d=30 cm izdelanim navojem, podložko in matico fi 18 mm	kom	18,00	5,00	90,00
--	-----	-------	------	-------

- vratnih pripir iz kotnika 40/40/4 mm	m1	2,00	30,00	60,00
--	----	------	-------	-------

- kovinska omarica (za elektriko, telefon, plin)	kom	3,00	35,00	105,00
--	-----	------	-------	--------

**Dolbljenja, zazidave, čiščenje:
vse količine so ocenjene**

18. Čiščenje objekta med gradnjo in po končani gradnji	m2	200,00	2,00	400,00
--	----	--------	------	--------

19. Nepredvidena dela ter pomoč obrtnikom in instalaterjem - cca 5 %	sit	1,00	500,00	500,00
--	-----	------	--------	--------

<u>SKUPAJ:</u>	-	--		<u>29.637,04</u>
-----------------------	---	----	--	-------------------------

B/ OBRTNIŠKA DELA

I. STREHA - TESARSKA DELA

Konstrukcija

- | | | | | | |
|----|---|----------------|--------|-------|----------|
| 1. | Izdelava lesene strešne konstrukcije strehe dvokapnice v naklonu 45 stopinj iz smrekovega lesa II. Kvalitete. Sestavljajo jo vmesne in kapne lege, špirovci ter škarij. Celotna strešna konstrukcija je čvrsto sidrana na AB h. vezi in protipožarno zaščitena. Poraba lesa 0,05 m ³ /m ² . V ceni je upoštevati tudi izvedbo ene frčade -vel- do 8 m ² . Obračun po m ² tlorisne površine. | m ² | 126,00 | 35,36 | 4.455,36 |
| 2. | Letvanje strehe dvokapnice z letvami 3/4 cm in kontraletvami 3/4 cm za pokrivanje z opečno kritino - križno letvanje (dvojno) s predhodno dobavo in polaganjem paropropustne folije. | m ² | 185,00 | 4,25 | 786,25 |

Obloge

- | | | | | | |
|----|---|----------------|-------|-------|----------|
| 3. | Izdelava napušča poševne strehe :-napušč med špirovci je obloženi na spodnji strani s FERMACEL ploščami; bandažirani in kitani stiki ter pleskano po izbiri projektanta, kompletno z ustrezno trikotno podkonstrukcijo in pritrdilnim materialom. | m ² | 44,00 | 35,36 | 1.555,84 |
|----|---|----------------|-------|-------|----------|

Streha, izolacije

- | | | | | | |
|----|--|----------------|-------|--|------|
| 4. | Kompletna izdelava konstrukcije stropa v mansardi sledeči sestavi:

plohi 5 cm
leseni stropniki s konstrukcijo za mavčno kartonske plošče, vmes termoizolacija 30 cm
parna zapora
mavčno kartonske plošče | m ² | 95,00 | | 0,00 |
|----|--|----------------|-------|--|------|

5.	Izdelava in montaža lesene podkonstrukcije pločevinaste strešine iz smrekovih kosmatih desk deb. 20 mm, podkonstrukcija v naklonu - žlote	m2	10,00		0,00
	<u>SKUPAJ:</u>	-	--		<u>6.797,45</u>
II. KROVSKA IN KLEPARSKA DELA					
1.	Dobava in pokrivanje strehe dvokapnice z eno frčado z naklonom strešine 45 stopinj z opečno kritino kompletno z vsemi preddeli in prenosi	m2	185,00	23,00	4.255,00
2.	Dobava in pokrivanje slemena in grebenov z opečnimi slemenjaki in kompletno z vsemi preddeli in prenosi	m1	23,00	12,52	287,96
3.	Dobava in montaža polkrožnih visečih strešnih žlebov iz bakrene pločevine r.š. 40 cm z dobavo in pritrjevanjem kljukastih konzol na špirovce, izdelavo kotličev pri iztoku v cevi ter vsemi pomožnimi deli in prenosi	m1	22,00	12,52	275,44
4.	Dobava in montaža okroglih odtočnih cevi iz bakrene pločevine fi 12 cm z dobavo in vgradnjo kovinskih objemk ter vsemi pomožnimi deli in prenosi	m1	10,00	11,68	116,80
5.	Dobava in montaža LTŽ okroglih odtočnih cevi dolžine 1 m, kolena za priključek na peskolov ter do 1 m PVC cevi	kom	2,00	23,36	46,72
6.	Dobava in montaža dimniške obrobe iz bakrene pločevine r.š. 60 cm kompletno z vsemi pomožnimi deli in prenosi	m1	6,00	18,02	108,12
7.	Dobava in montaža čelnih obrobe iz bakrene pločevine r.š. 36 cm kompletno z vsemi pomožnimi deli in prenosi	m1	52,00	25,00	1.300,00
8.	Dobava in namestitev Alu perforirane pločevine proti mrčesu pod kapom; komplet	m1	14,00	10,00	140,00

9.	Dobava in namestitev linijskih snegolovov iz Alu trakov 5x30mm	m1	28,00	7,00	196,00
10.	Dobava in montaža strešnega kotlička iz cu pločevine kompletno z vsemi preddeli, prenosi in transportom	kom	2,00	40,00	80,00
11.	Dobava in montaža odtočnih kolen iz cu pločevine kompletno z vsemi preddeli, prenosi in transportom	kom	2,00	30,00	60,00
12.	Dobava in montaža bakrene pločevine na pripravljeno leseno podkonstrukcijo ravne strehe nad frčadami komplet z vsemi obrobami in zaključki ter vsemi pomožnimi deli in prenosi	m2	4,00	54,00	216,00
13.	Dobava in montaža bakrene pločevine na pripravljeno leseno podkonstrukcijo stranic frčade komplet z vsemi obrobami in zaključki ter vsemi pomožnimi deli in prenosi	m2	10,00	54,00	540,00
14.	Dobava in montaža bakrene pločevine r.š. do 100 cm kompletno z vsemi pomožnimi deli in prenosi - žlote	m1	8,00	48,00	384,00
15.	Dobava in montaža strešnih oken Velux kompletno z vsemi pomožnimi deli, obrobami in prenosi. Okna dim.90x100 cm	kom	5,00	250,00	1.250,00
	<u>SKUPAJ:</u>	-	--		<u>9.256,04</u>

III. KLJUČAVNIČARSKA DELA

1.	Dobava in namestitev vratnih pripir iz kotnika vel. 40/40/5 mm	m1	4,00	5,42	21,68
2.	Dobava in montaža dimniške kape iz RF pločevine, vse po detajlu projektanta	kom	2,00	80,00	160,00
3.	Dobava in vgraditev raznih drobnih ključavničarskih izdelkov, kompletno s finalno površinsko obdelavo. Obračun po dejanski teži.	kg	50,00	5,00	250,00
	<u>SKUPAJ:</u>	-	--		<u>431,68</u>

IV. MIZARSKA DELA

1. Dobava in montaža vhodnih enokrilnih vrat po detajlu projektanta. Slep podboj je suhomontažen. Podboj in krilo sta izdelana iz masivnega borovega lesa in finalno obdelana z večslojnimi zaščitnimi premazi za les. Okovje je višjega cenovnega razreda v kromirani izvedbi.

VS - vrata velikosti 100/215 cm	kom	1,00	1.240,00	1.240,00
VV - vrata velikosti 115/215 cm	kom	1,00	1.300,00	1.300,00

SKUPAJ: - - **2.540,00**

V. PVC OKNA IN VRATA

1. Dobava in montaža oken iz belega PVC-ja s prekinjenim toplotnim mostom, zasteklitev je z navadnim, prosojnim termopan steklom, polnjenim z inertnim plinom, $k= 1,1 \text{ W/m}^2\text{k}$, kombinirano odpiranje, okno ima ročni mehanizem za odpiranje in je opremljeno s tesnilno gumo, okovjem visokega kvalitetnega razreda ter plastificirano kljuko v beli barvi. Okna so opremljena z zunanjo roletno vse po shemah in detajlih projektanta.

Klet

O7 - Okno velikosti 80/80 cm	kom	3,00	119,00	357,00
------------------------------	-----	------	--------	--------

Pritličje

O1 - Okno velikosti 80/125 cm	kom	6,00	159,58	957,48
O1a - Okno velikosti 80/80 cm	kom	1,00	119,00	119,00
O2 - Okno velikosti 80/100 cm	kom	1,00	119,00	119,00
O3 - Okno velikosti 80/100 cm	kom	1,00	139,00	139,00

Mansarda

O3 - Okno velikosti 80/100 cm	kom	3,00	139,00	417,00
O5 - Okno velikosti 320/160 cm - trikotno okno	kom	1,00	583,00	583,00

2. Dobava in montaža zunanjih panoramskih drsnih vrat, vgrajena v PVC podboju bele barve v zidani steni, zastekljeno s termopan steklom, $k=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$. Vrata so opremljena s kljuko po izbiri arhitekta, cilindrično ključavnico sistem univerzalnega ključa, tipskim okovjem in tesnilno gumo - višjega cenovnega razreda. Sončna zaščita se izvede poshemah in detajlu projektanta.

Klet

O4 - Okno velikosti 320/215 cm	kom	1,00	894,40	894,40
--------------------------------	-----	------	--------	--------

Pritličje

O4 - Okno velikosti 320/215 cm	kom	1,00	894,40	894,40
O6 - Okno velikosti 240/215 cm - dvokrilna vrata + fiksno okno	kom	1,00	670,80	670,80

SKUPAJ: - -- **5.151,08**

VI. KAMNOSEKA DELA

- | | | | | |
|--|----|-------|--------|----------|
| 1. Izdelava dobava in montaža okenske police iz naravnega kamna- po izbiri projektanta deb. 3 cm, širine do 25 cm - notranje | m1 | 22,00 | 37,00 | 814,00 |
| 2. Izdelava dobava in montaža okenske police iz naravnega kamna po izbiri projektanta deb. 2 cm, širine do 20 cm - notranje | m1 | 22,00 | 36,00 | 792,00 |
| 3. Izdelava, dobava in montaža fasadne obloge manjše razčlenjenosti v sestavi: lepljen naravni kamen deb. 2 cm vključno s pripravo podlage na styrodur (lepilna malta, mrežica, lepilna malta). Vhod v hišo. | m2 | 8,00 | 140,00 | 1.120,00 |

4. Izdelava, dobava in montaža obloge a.b. stebra dim 30x30 cm v sestavi: lepljen naravni kamen deb. 2 cm vključno s pripravo podlage na armirani beton. Vhod v hišo.	m2	3,00	165,00	495,00
<u>SKUPAJ:</u>	-	--		<u>3.221,00</u>

VII. KERAMIČARSKA DELA

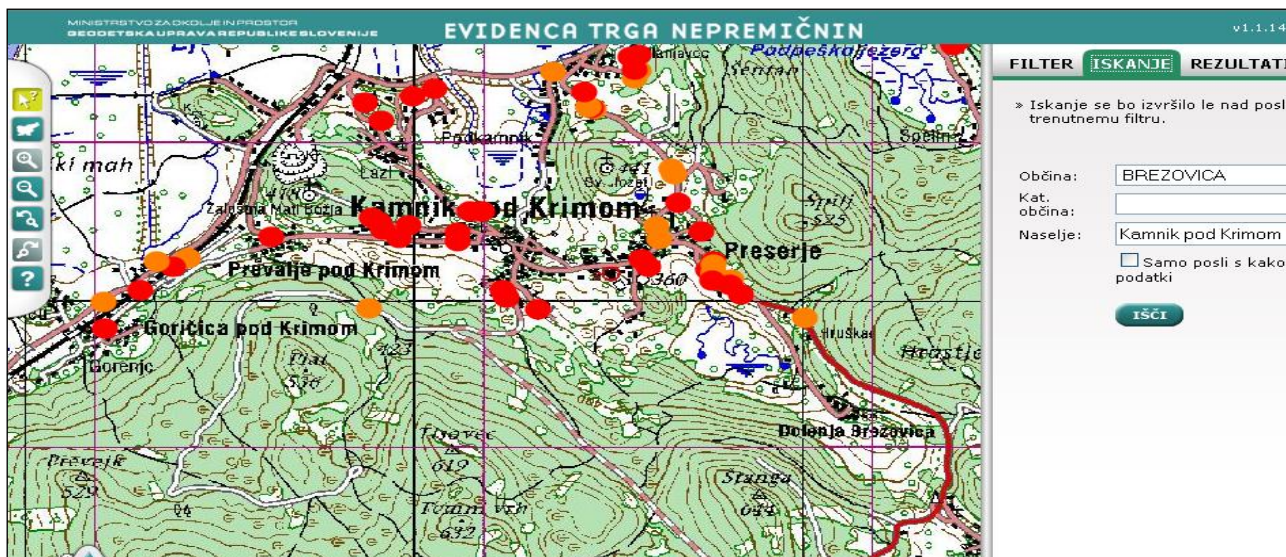
1. Dobava in polaganje talne keramike na ravno podlago na lepilo kompletno z vsemi pomožnimi deli in prenos. Velikost ploščic je 30/30 cm, barva po izbiri projektanta. V ceni upoštevati tudi stensko obrobo kjer je potrebna - keramika odporna na mraz in zunanje temperature, fugirna masa vodonepropustna, granitogres - vhod	m2	2,40	35,00	84,00
2. Obloga a.b. stopnic s granitogresom po izbiri projektanta, vključno s stenskim zaključkom- coklom v višini 10 cm in vsemi pomožnimi deli in materiali - zunanje diferenčne stopnice	m2	10,00	40,00	400,00
<u>SKUPAJ:</u>	-	--		<u>484,00</u>

REKAPITULACIJA

A/ GRADBENA DELA	
I. ZEMELJSKA DELA	10.193,16
II. BETONSKA DELA	19.273,07
III. TESARSKA DELA	12.225,97
IV. ZIDARSKA DELA	29.637,04
A/ GRADBENA DELA SKUPAJ:	71.329,24
<hr/>	
B/ OBRTNIŠKA DELA	
I. STREHA	6.797,45
II. KROVSKO KLEPARSKA DELA	9.256,04
III. KLJUČAVNIČARSKA DELA	431,68
IV. MIZARSKA DELA	2.540,00
V. PVC OKNA IN VRATA	5.151,08
VI. KAMNOSEŠKA DELA	3.221,00
VII. KERAMIČARSKA DELA	484,00
B/ OBRTNIŠKA DELA SKUPAJ:	27.881,25
<hr/>	
C/ ELEKTRIKA	5.631,00
D/ VODOVOD	6.299,00
E/ CENTRALNO OGREVANJE	6.383,00
<hr/>	
<u>SKUPNA REKAPITULACIJA</u>	
A/ GRADBENA DELA	71.329,24€
B/ OBRTNIŠKA DELA	27.881,25€
C/ ELEKTRIKA	7.631,00€
D/ VODOVOD	8.299,00€
E/ CENTRALNO OGREVANJE	8.383,00€
SKUPAJ:	123.523,49€
	DDV 8,5%
	10.499,50€
	režijski pribitek 5%
	6.176,17€
<hr/>	
SKUPAJ:	140.199,16€

4.7.1.5 Vrednost zemljišča

1. Enostanovanjska hiša se nahaja na 850 m² velki parceli. Vrednost zemljišča sem določil po podatkih iz evidence trga nepremičnin (ETN).



Slika 10: Karta z oznakami prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč na obravnavanem območju (GURS, 2013)

2. Glede na podatke primerljivih zemljišč sem ocenil tržno vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča na 110,00 €/m².

Dobimo vrednost zemljišča: $850 \text{ m}^2 \times 110,00 \text{ €/m}^2 = 93.500,00 \text{ €}$

4.8 Izračun lastne cene enostanovanjske hiše št. 1

Lastna cena (Preglednica 3) zajema vse stroške, ki so bili potrebni za izgradnjo enostanovanjske hiše št. 1 leta 2008.

Preglednica 3: Izračun lastne cene enostanovanjske hiše št.1 za avgust 2008

STROŠEK	€	%
Stroški povezani z zemljiščem	93.500,00	36,46
Prispevki in soglasja	5.471,95	2,13
Stroški projektne dokumentacije	3.953,30	1,54
Strošek GOI	140.199,16	54,67
Strošek inženiringa in nadzora	4.025,62	1,57
Stroški povezani s prodajo	1.277,59	0,49
Strošek financiranja	5.471,95	2,13
Strošek garancij	2.073,07	0,82
Ostali stroški	482,11	0,19
SKUPAJ	256.454,75	100,00

Največji del lastne cene enostanovanjske hiše predstavljajo stroški GOI (54,67%), takoj za njimi pa strošek zemljišča (36,46 %).

Vsi ostali stroški so znatno manjši od stroška GOI in stroška povezanega z nakupom zemljišča ter znašajo med 2,13 in 0,19%.

4.9 Analiza prodajne cene

Prodajne cene hiš, po katerih je investitor (Plan-net d.o.o.) prodajal hiše (leta 2008), so bile določene na podlagi metode primerjave prodajnih cen (leta 2008) primerljivih enostanovanjskih hiš hiš na primerljivih lokacijah.

Prodajna cena te enostanovanjske hiše je leta 2008 znašala 356.760,00 €.

5 ANALIZA ENOSTANOVANJSKE HIŠE ŠT.2 – Rakitna



Slika 11: Enostanovanjska hiša št. 2-Rakitna (Plan-net d.o.o., 2012)

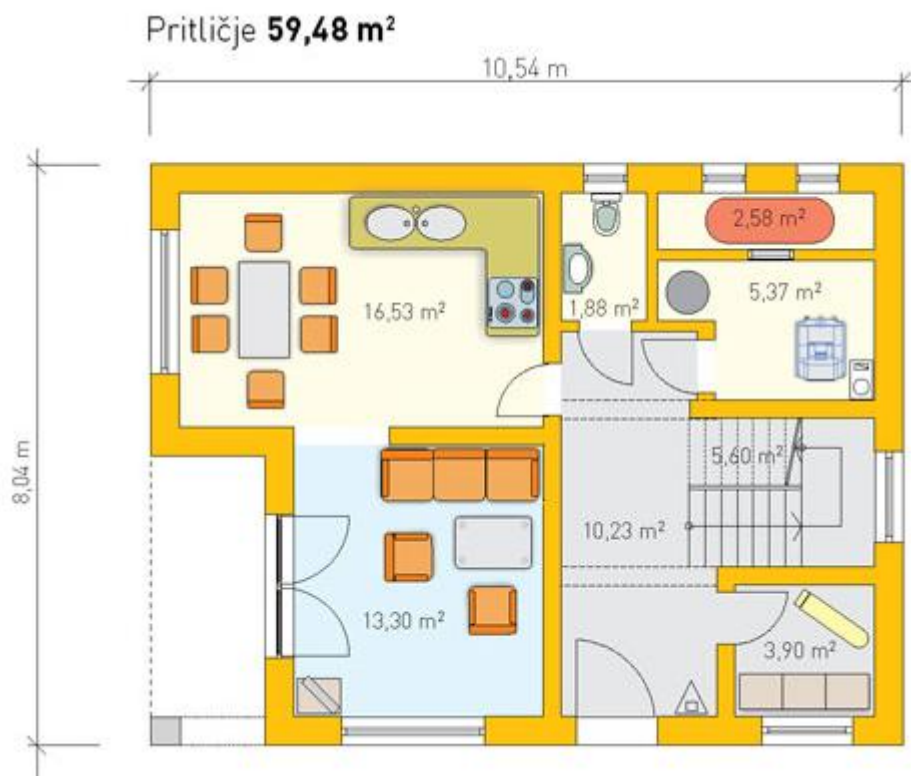
5.1 Opis naselja

Rakitna deloma leži na plitvem kraškem polju in deloma na valoviti dolomitni planoti v nadmorski višini 780 do 820 mnm. Kraj obkrožajo borovi in smrekovi gozdovi. Dolomitno dno polja je mokrotno, po njem teče potok Rakitniščica, ki ponika v Ponikvah v severnem delu polja. Prebivalci se ukvarjajo predvsem z živinorejo in gozdarstvom ali pa se vozijo na delo v dolino. V središču kraja ob cesti Podpeč – Cerknica stojijo župnijska cerkev sv. Križa, trgovina in gostilna, na robu polja pa gručasti zaselki.

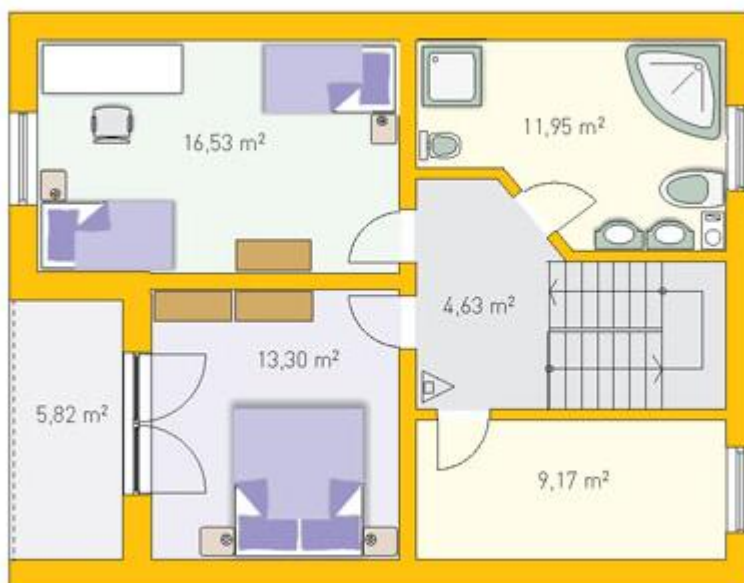
Kraj je znan po umetnem jezeru in vikendaškem zaselku v njegovi bližini. Okoliš Rakitne ponuja ugodne klimatske pogoje za pljučne bolnike. V zaselku Boršt stoji Mladinsko klimatsko zdravilišče. Rakitna je povezana z redno avtobusno linijo preko Preserij in Brezovice z Ljubljano.

5.2 Opis enostanovanjske hiše številka 2

Enostanovanjska hiša ima naslednje etaže: pritličje in mansarda v skupni površini 135,65 m². Hiša je postavljena v lepem in mirnem okolju v neposredni bližini gozda. Hiša je zgrajena do V. gradbene faze, z že izdelanimi notranjimi ometi ter z zgrajenimi hišnimi priključki (plin, elektrika, voda) Hiši na sončni lokaciji pripada 600 m² zemljišča.



Mansarda 61,04 m²



Slika 12: Tlorisi posameznih etaž enostanovanjske hiše št. 2 (Plan-net d.o.o., 2012)

5.3 Nosna konstrukcija

Temelji enostanovanjske hiše so pasovni, armiranobetonski, širine 50 cm in 60 cm, višine 50 cm, na globini 120 cm pod koto urejenega terena. Zunanje in notranje stene pritličja in mansarde so iz termoblokov debeline 19 cm in 29 cm. Na vseh vogalih hiše in križanjih sten so izdelane AB vertikalne -protipotresne vezi. Predelne stene so iz plinobetonских pregradnih blokov debeline 10 cm. Nad pritličjem je armiranobetonska plošča debeline 15 cm.

5.4 Zunanja ureditev

Okolica enostanovanjske hiše je urejena po projektu podjetja Komunala projekt. Prikluček interne dovozne ceste je izveden na obstoječo dovozno cesto, le ta se neprednostno priključuje na glavno cesto. Hiša ima predvidena 2 parkirna mesta. 1 parkirno mesto je locirano pod nadstreškom v neposredni bližini hiše. Vse povozne poti so izvedene v asfaltu oz. tlaku iz betonskih tlakovcev. Ostale površine pa predstavljajo zelenico.

5.5 Komunalna infrastruktura

Fekalne vode: Notranja kanalizacija fekalnih vod se odvodnjava od izlivov talnih sifonov, WC-jev do zbiralnega jaška. Fekalne vode so od tu speljane v biološko čistilno napravo na zahodni strani enostanovanjske hiše.

Meteorne vode: meteorne vode s streh so speljane preko peskolovov v ponikovalnico, s parkirišča in dvorišča pa preko lovilca olj v ponikovalnico, locirano na lastnem zemljišču in neškodljivo za tretje. Dvorišče in povozne površine so omejene z dvignjenimi robniki in nagnjene proti iztočnemu jašku.

5.6 Prikaz površin in prostornin

V se površine in prostornine za enostanovanjsko hišo so izračunane po veljavnem standardu SIST ISO 9836:2000, ki ga določa zakon o graditvi objektov (ZGO-1). To so zazidana površina, bruto in neto površina ter bruto in neto prostornina, ki so prikazane v spodnji preglednici (Preglednica 4).

Preglednica 4: Prikaz površin in prostornin enostanovanjske hiše št. 2 v m² (SIST ISO 9836:2000)

ZAVIDANA POVRŠINA	84,74 m ²
--------------------------	----------------------

Etaža	Bruto površina (m ²)			Skupaj
	a	b	c	
PRITLIČJE	84,74	0,00	0,00	84,74
MANSARDA	78,92	0,00	5,82	84,74
Skupaj	163,66	0,00	5,82	169,48

Neto površina				
Etaža	Glavni prostori (m ²)			Skupaj
	a	b	c	
PRITLIČJE	41,94	0,00	0,00	41,94
MANSARDA	55,58	0,00	5,82	61,40
Skupaj	97,52	0,00	9,60	103,34
Pomožni prostori (m ²)				
Etaža	a	b	c	Skupaj
PRITLIČJE	11,85	0,00	0,00	11,85
MANSARDA	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj	11,85	0,00	0,00	11,85
Komunikacijska površina (m ²)				
Etaža	a	b	c	Skupaj
PRITLIČJE	15,83	0,00	0,00	15,83
MANSARDA	4,63	0,00	0,00	4,63
Skupaj	20,46	0,00	0,00	20,46
SKUPAJ NETO TLORISNA POVRŠINA (m²)				135,65

Etaža	Bruto volumen (m ³)			Skupaj
	a	b	c	
PRITLIČJE	211,85	0,00	0,00	211,85
MANSARDA	197,30	0,00	11,52	208,82
Skupaj	409,15	0,00	11,52	420,67
SKUPAJ BRUTO PROSTORNINA (m³)				420,67

se nadaljuje ...

... nadaljevanje

	Neto volumen (m3)			
Ėtaža	a	b	c	Skupaj
PRITLIČJE	174,05	0,00	0,00	174,05
MANSARDA	165,07	0,00	0,00	165,07
Skupaj	339,12	0,00	0,00	339,12
SKUPAJ NETO PROSTORNINA (m3)				339,12

Legenda oznak:

- A. tlorisne površine, z vseh strani zaprte do polne višine in v celoti pokrite,
- B. tlorisne površine, ki niso zaprte z vseh strani do polne višine, so pa pokrite (lože),
- C. tlorisne površine, ki so obdane z elementi vendar niso pokrite (balkoni).

5.7 Analiza stroškov gradnje za enostanovanjsko hišo št. 2

Stroški gradnje se nanašajo na mesec september 2005.

5.7.1 Analiza lastne cene s pomočjo popisa del, drugi primer

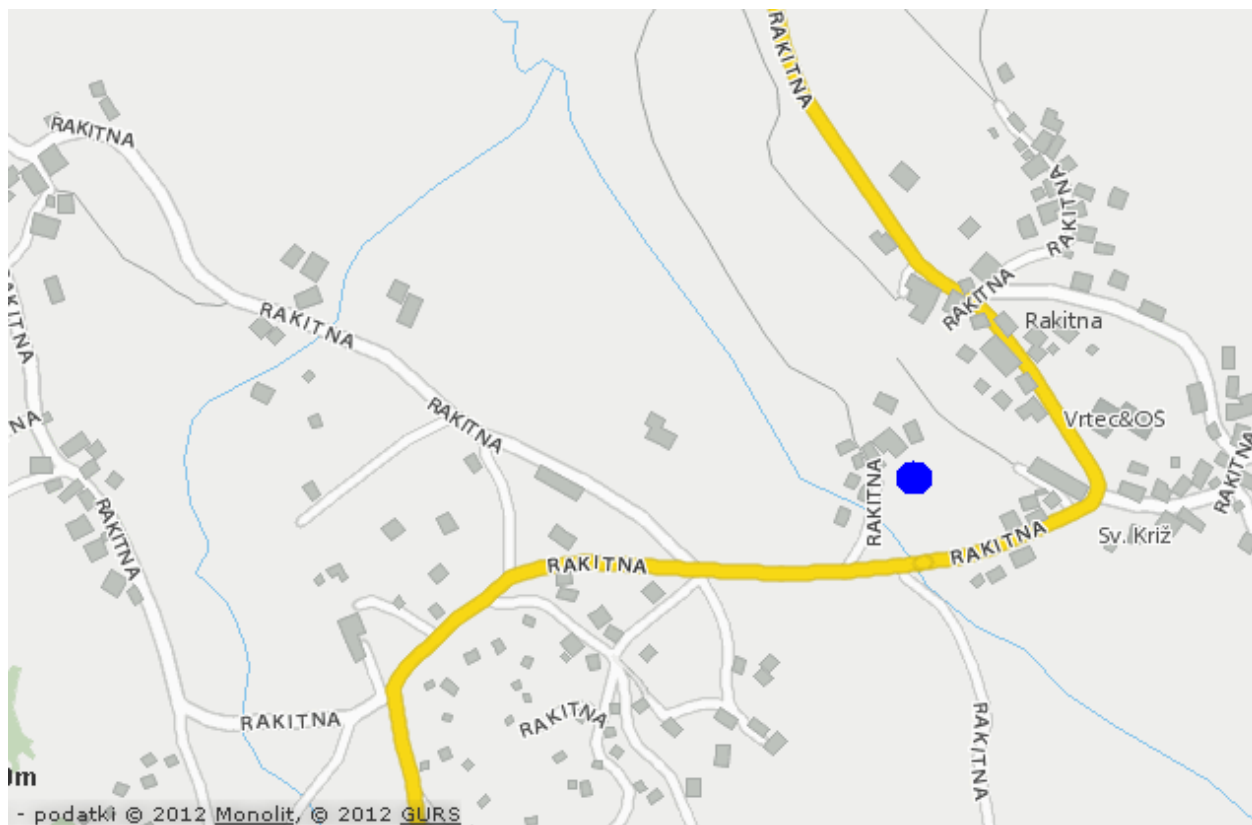
5.7.1.1 Splošni podatki

1. Oblika in velikost zemljišča:

Enostanovanjska hiša se nahaja na zemljišču velikosti 650 m². Zemljišče je kvadratne oblike.

2. Komunalna opremljenost zemljišča:

Enostanovanjska hiša ima tlakovan dostop do glavne ceste ter urejen priključek na javno vodovodno omrežje, električni ter telefonski priključek in priklop na javno kanalizacijo.



Slika 13: Prikaz lokacije enostanovanjske hiše št. 2 na karti (Zemljevid Najdi.si, 2013)

5.7.1.2 Podatki o enostanovanjski hiši št. 2

1. Leto izgradnje:

Hiša je bila zgrajena leta 2005.

2. Tip stavbe:

Enostanovanjska hiša s pritličjem in mansardo.

3. Oprema enostanovanjske hiše:

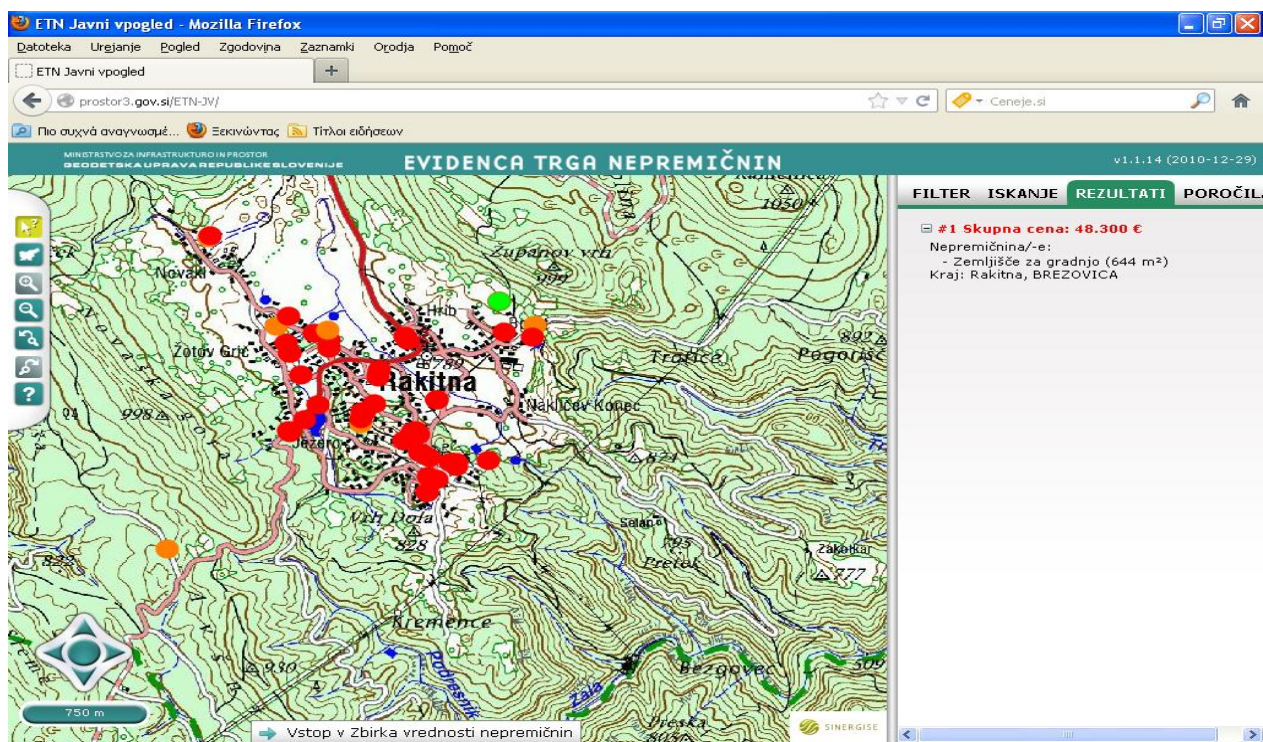
Temelji:	Armiranobetonski pasovni temelji.
Zunanje stene:	Pritličje in mansarda iz termoblokov deb 30 cm.
Notranje stene:	Vezne stene iz opečnega modularca deb 20 cm. Predelne stene iz plinobetonskih pregradnih blokov debeline 10 cm.
Stropovi:	Ravni armiranobetonski.
Fasada:	Demit fasada z osnovno toplotno izolacijo stiropor in silikatnim zaključkom.
Stopnice:	Betonske dvoramne stopnice.
Tlaki:	Pritličje: sanitarije in kuhinja v keramiki, dn soba parket. Mansarda: kopalnica položena keramika ostalo parket.
Streha:	Lesena konstrukcija z betonskim strešnikom.
Okna:	Lesena okna.
Vrata:	Vhodna vrata: lesena. Notranja vrata: lesena.
Ogrevanje:	Centralna kurjava na kurilno olje.
Sanitarije:	Pritličje: kopalnica z WC. Mansarda: WC.
Terasa/Balkon:	Ravna armiranobetonska plošča.

5.7.1.3 Stroški gradnje s pomočjo popisa del

Vrednost gradbeno obrtniških del sem izračunal s programom Cening. Popis del in cene so v Prilogi A.

5.7.1.4 Vrednost zemljišča

1. Enostanovanjska hiša se nahaja na 650 m² velki parceli. Vrednost zemljišča sem določil po podatkih iz evidence trga nepremičnin (ETN).



Slika 14: Karta z oznakami prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč na obravnavanem območju (GURS, 2013)

2. Glede na podatke primerljivih zemljišč sem ocenil tržno vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča na 61,00 €/m².

Dobimo vrednost zemljišča: $650 \text{ m}^2 \times 61,19 \text{ €/m}^2 = 39.773,50 \text{ €}$

5.8 Izračun lastne cene enostanovanjske hiše št. 2

Lastna cena (Preglednica 5) zajema vse stroške, ki so bili potrebni za izgradnjo enostanovanjske hiše leta 2005. Izračun je enak kot v prejšnjem primeru. Podrobnosti so v Prilogi A.

Preglednica 5: Izračun lastne cene enostanovanjske hiše št. 2 za mesec september 2005

STROŠEK	€	%
Stroški povezani z zemljiščem	39.773,50	27,48
Prispevki in soglasja	4.485,20	3,09
Stroški projektne dokumentacije	3.240,41	2,24
Strošek GOI	86.315,33	59,63
Strošek inženiringa in nadzora	3.299,69	2,28
Stroški povezani s prodajo	1.047,20	0,72
Strošek financiranja	4.485,20	3,09
Strošek garancij	1.699,24	1,17
Ostali stroški	396,42	0,27
SKUPAJ	144.742,19	100,00

Največji del lastne cene enostanovanjske hiše predstavljajo stroški GOI (59,63%), takoj za njimi pa strošek zemljišča (27,48 %).

Vsi ostali stroški so znatno manjši od stroška GOI in stroška povezanega z nakupom zemljišča ter znašajo med 3,09 in 0,27%.

5.9 Analiza prodajne cene

Prodajne cene hiš po katerih je investitor (PLAN-NET d.o.o.) prodajal hiše (leta 2005), so bile določene na podlagi (leta 2005) primerljivih enostanovanjskih hiš na primerljivih lokacijah.

Prodajna cena te enostanovanjske hiše je leta 2005 znašala 165.353,44 €.

6 ANALIZA ENOSTANOVANJSKE HIŠE ŠT.3 – Savlje



Slika 15: Enostanovanjska hiša št. 3- Savlje (Plan-net d.o.o., 2012)

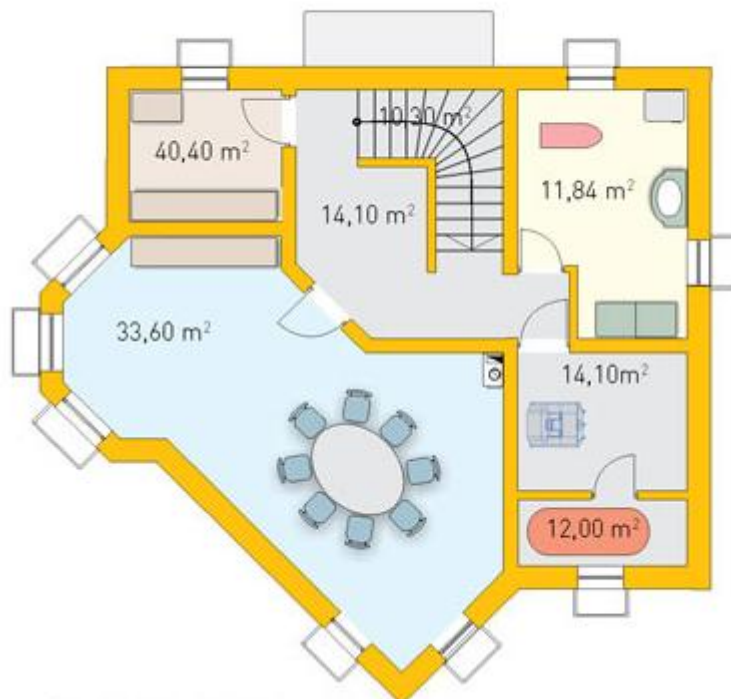
6.1 Opis naselja

Savlje so del Ljubljane, ležijo na sveru med Klečami in Ježico. Nahajajo se ob cesti, ki povezuje Ježico in Šentvid, manjši del naselja, imenovan Spodnje Savlje pa ob obvoznici, nekdanji Nemški cesti. V križišču Saveljske ceste in ulice Savlje je urejeno obračališče mestnih avtobusnih linij št. 14 in 14B. Mimo poteka tudi železniška proga Ljubljana – Kamnik, ob kateri se nahaja tudi ŠRC Ježica. V naselju je bil nekdanji sedež tovarne Tonosa (Tovarna nogavic Savlje).

6.2 Opis enostanovanjske hiše številka 3

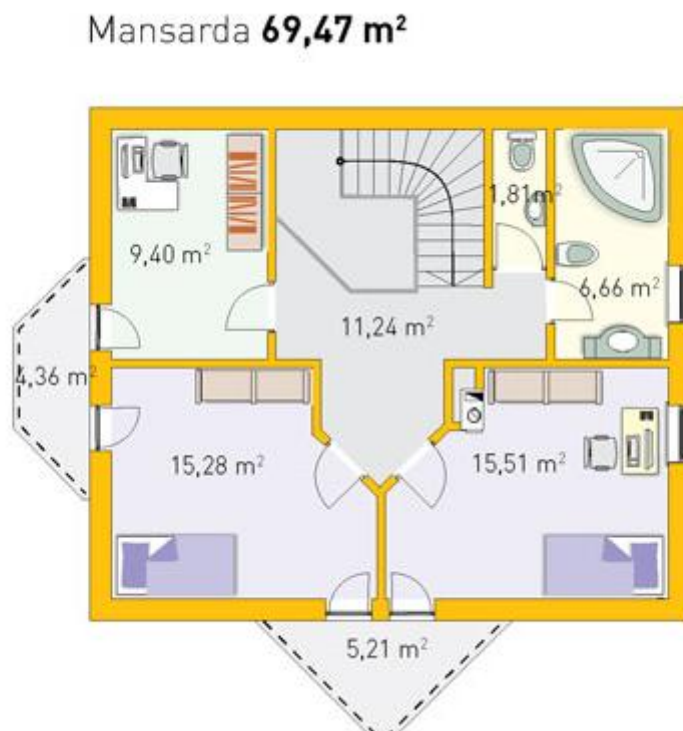
Komfortna samostojna hiša K + P + M stoji ob Saveljski cesti v bližini obvoznice. V pritličju je velika dnevna soba z izhodom na vrt, kuhinja z jedilnico, spalnica s kopalnico ter dnevni wc z umivalnikom in utility. V mansardi so štiri sobe, kopalnica in utility. Hiša je podkletena: kurilnica (ogrevanje na mestni plin), shramba, kopalnica, vinska klet in savna. Ob hiši je nadstrešek in parkirni prostor za pet avtomobilov.

Klet 110,34 m²



Pritličje 85,83 m²





Slika 16: Tlorisi posameznih etaž enostanovanjske hiše številka 3 (Plan-net d.o.o., 2012)

6.3 Nosilna konstrukcija

Temelji enostanovanjske hiše so pasovni, armiranobetonski, širine 50 cm in 60 cm, višine 50 cm. Zunanje in notranje stene pritličja in mansarde so iz modularnih blokov debeline 19cm in 29cm. Na vseh vogalih hiše in križanjih sten so izdelane AB vertikalne – protipotresne vezi. Predelne stene so iz opečnih pregradnih blokov. Nad kletjo in pritličjem je armiranobetonska plošča debeline 15cm.

6.4 Zunanja ureditev

Okolica enostanovanjske hiše je urejena po projektu podjetja Komunala projekt. Priključek interne dovozne ceste je izveden na obstoječo dovozno cesto, le ta se neprednostno priključuje na glavno cesto. Hiša ima predvidena 2 parkirna mesta. 1 parkirno mesto je locirano pod nadstreškom v neposredni bližini hiše. Vse povozne poti so izvedene v asfaltu oz. tlaku iz betonskih tlakovcev. Ostale površine pa predstavljajo zelenico.

6.5 Komunalna infrastruktura

Fekalne vode: Notranja kanalizacija fekalnih vod se odvodnjava od izlivov talnih sifonov, WC-jev do zbiralnega jaška. Fekalne vode so od tu speljane v biološko čistilno napravo na zahodni strani hiše.

Meteorne vode: meteorne vode s streh so speljane preko peskolovov v ponikovalnico, s parkirišča in dvorišča pa preko lovilca olj v ponikovalnico, locirano na lastnem zemljišču in neškodljivo za tretje. Dvorišče in povozne površine so omejene z dvignjenimi robniki in nagnjene proti iztočnemu jašku.

6.6 Prikaz površin in prostornin

V se površine in prostornine za enostanovanjsko hišo so izračunane po veljavnem standardu SIST ISO 9836:2000, ki ga določa zakon o graditvi objektov (ZGO-1). To so zazidana površina, bruto in neto površina ter bruto in neto prostornina, ki so prikazane v spodnji preglednici (Preglednica 6).

Preglednica 6: Prikaz površin in prostornin enostanovanjske hiše št. 3 v m² (SIST ISO 9836:2000)

ZAVIDANA POVRŠINA				132,44 m ²
	Bruto površina (m²)			
Etaža	a	b	c	Skupaj
KLET	107,82	0,00	0,00	107,82
PRITLIČJE	96,16	0,00	11,63	107,82
MANSARDA	98,25	0,00	9,57	107,82
Skupaj	302,23	0,00	21,20	323,46
	Neto površina (m²)			
	Glavni prostori (m²)			
Etaža	a	b	c	Skupaj
KLET	85,84	0,00	0,00	85,84
PRITLIČJE	61,95	0,00	11,63	73,58
MANSARDA	48,66	0,00	9,57	58,23
Skupaj	196,45	0,00	21,1	217,65
	Pomožni prostori (m²)			
Etaža	a	b	c	Skupaj
KLET	26,10	0,00	0,00	26,10
PRITLIČJE	0,00	0,00	0,00	0,00
MANSARDA	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj	26,10	0,00	0,00	26,1
	Komunikacijska površina (m²)			
Etaža	a	b	c	Skupaj
KLET	14,10	0,00	0,00	14,10
PRITLIČJE	12,25	0,00	0,00	12,25
MANSARDA	11,24	0,00	0,00	11,24
Skupaj	37,59	0,00	0,00	37,59
SKUPAJ NETO TLORISNA POVRŠINA (m²)				281,34

se nadaljuje ...

... nadaljevanje

Etaža	Bruto volumen (m3)			Skupaj
	a	b	c	
KLET	269,55	0,00	0,00	269,55
PRITLIČJE	240,40	0,00	29,07	269,47
MANSARDA	245,62	0,00	23,92	269,54
Skupaj	755,57	0,00	52,99	808,56
SKUPAJ BRUTO PROSTORNINA (m3)				808,56

Etaža	Neto volumen (m3)			Skupaj
	a	b	c	
KLET	315,10	0,00	0,00	315,10
PRITLIČJE	185,50	0,00	29,07	214,57
MANSARDA	149,75	0,00	23,92	173,67
Skupaj	650,35	0,00	52,99	703,34
SKUPAJ NETO PROSTORNINA (m3)				703,34

Legenda oznak:

- A. tlorisne površine, z vseh strani zaprte do polne višine in v celoti pokrite,
- B. tlorisne površine, ki niso zaprte z vseh strani do polne višine, so pa pokrite (lože),
- C. tlorisne površine, ki so obdane z elementi vendar niso pokrite (balkoni)

6.7 Analiza stroškov gradnje

Stroški gradnje se nanašajo na mesec julij 2009.

6.7.1 Analiza lastne cene s pomočjo popisa del, tretji primer

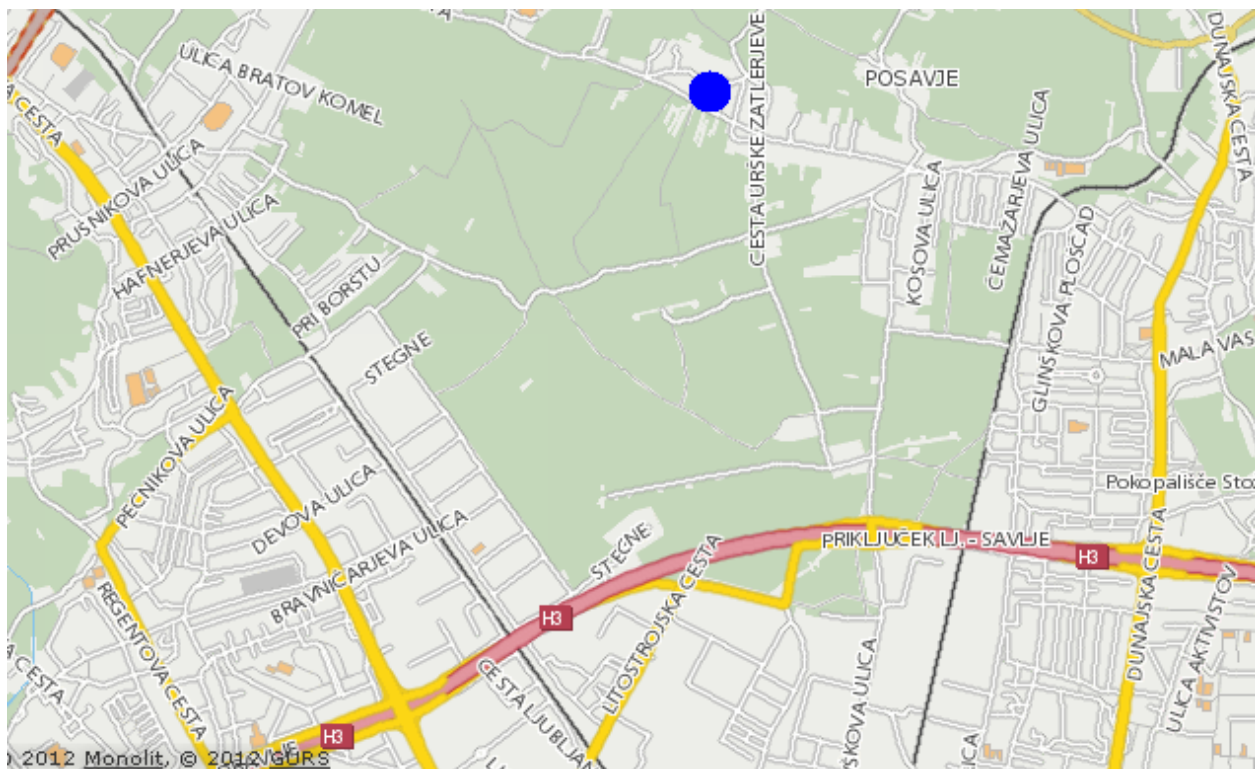
6.7.1.1 Splošni podatki

1. Oblika in velikost zemljišča:

Enostanovanjska hiša se nahaja na zemljišču velikosti 650 m². Zemljišče je kvadratne oblike.

2. Komunalna opremljenost zemljišča:

Enostanovanjska hiša ima tlakovan dostop do glavne ceste ter urejen priključek na javno vodovodno omrežje, električni ter telefonski priključek in priklop na javno kanalizacijo.



Slika 17: Prikaz lokacije enostanovanjske hiše št. 3 na karti (Zemljevid Najdi.si, 2013)

6.7.1.2 Podatki o enostanovanjski hiši številka 3

1. Leto izgradnje:

Hiša je bila zgrajena leta 2009.

2. Tip hiše:

Enostanovanjska hiša s kletjo, pritličjem in mansardo.

3. Oprema enostanovanjske hiše:

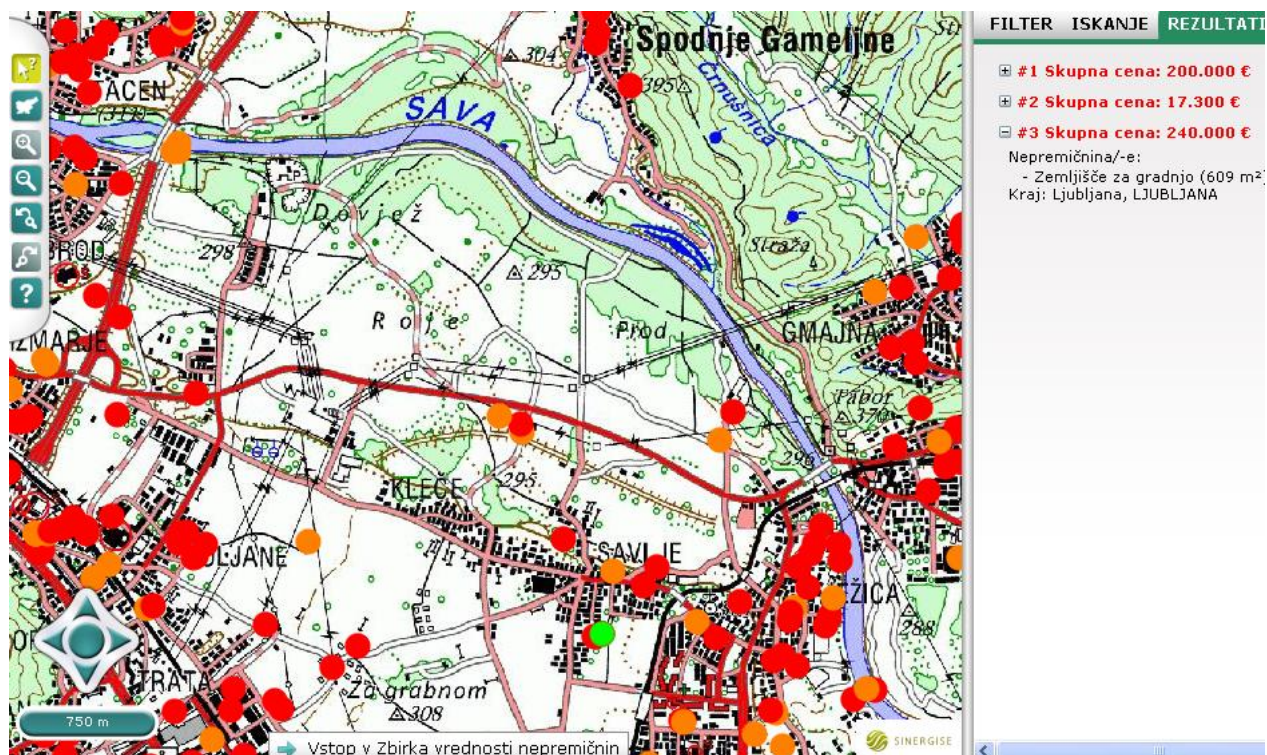
Temelji:	Armiranobetonski pasovni temelji.
Zunanje stene:	Pritličje in mansarda iz opečnih modularcev deb 30 cm.
Notranje stene:	Vezne stene iz opečneg modularca deb 20 cm. Predelne stene iz opečnih pregradnih blokov debeline 10 c m.
Stropovi:	Ravni armiranobetonski.
Fasada:	Teranova fasada z izolativnimi ploščami iz kamene volne debeline 20 cm.
Stopnice:	Betonske enoramne zavite stopnice.
Tlaki:	Klet: v vseh prostorih je položena keramika Pritličje: sanitarije in kuhinja v keramiki, dnevna soba parket. Mansarda: kopalnica položena keramika ostalo parket.
Streha:	Lesena konstrukcija z betonskim strešnikom.
Okna:	Plastična okna.
Vrata:	Vhodna vrata: lesena. Notranja vrata: lesena.
Ogrevanje:	Centralna kurjava na kurilno olje.
Sanitarije:	Pritličje: kopalnica z WC. Mansarda: kopalnica, WC.
Terasa/Balkon:	Ravna armiranobetonska plošča.

6.7.1.3 Stroški gradnje s pomočjo popisa del

Vrednost gradbeno obrtniških del sem izračunal s programom Cening. Popis del in cene so v Prilogi B.

6.7.1.4 Vrednost zemljišča

1. Objekt se nahaja na 609 m² velki parceli. Vrednost zemljišča sem določil po podatkih iz evidence trga nepremičnin (ETN).



Slika 18: Karta z oznakami prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč na obravnavanem območju (GURS, 2013)

3. Glede na podatke primerljivih zemljišč sem ocenil tržno vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča na 345,00 €/m².

Dobimo vrednost zemljišča: 609 m² x 344,80 €/m² = **209.987,40 €**

6.8 Izračun lastne cene enostanovanjske hiše številka 3

Lastna cena (Preglednica 7) zajema vse stroške, ki so bili potrebni za izgradnjo enostanovanjske hiše št. 3 leta 2009.

Preglednica 7: Izračun lastne cene enostanovanjsko hišo št. 3 za mesec julij 2009

STROŠEK	€	%
Stroški povezani z zemljiščem	209.987,40	45,25
Prispevki in soglasja	10.943,90	2,36
Stroški projektne dokumentacije	7.906,60	1,70
Strošek GOI	208.551,62	44,94
Strošek inženiringa in nadzora	8.051,24	1,73
Stroški povezani s prodajo	2.555,18	0,55
Strošek financiranja	10.943,90	2,36
Strošek garancij	4.146,14	0,90
Ostali stroški	964,22	0,21
SKUPAJ	464.050,20	100,00

Največji del lastne cene enostanovanjske hiše predstavljajo stroški zemljišča (45,25%), takoj za njimi pa strošek GOI del (44,94 %).

Vsi ostali stroški so znatno manjši od stroška zemljišča in stroška GOI del ter znašajo med 2,36 in 0,21%.

6.9 Analiza prodajne cene

Prodajne cene hiš po katerih je investitor (PLAN-NET d.o.o. prodajal hiše (leta 2009), so bile določene na podlagi metode primerjave prodajnih cen (leta 2009) primerljivih enostanovanjskih hiš na primerljivih lokacijah.

Prodajna cena te enostanovanjske hiše je leta 2009 znašala 508.434,96 €.

7 ANALIZA ENOSTANOVANJSKE HIŠE ŠT.4 – Kamnik pod Krimom



Slika 19: Enostanovanjska hiša št. 4-Kamnik pod Krimom (Plan-net d.o.o., 2012)

7.1 Opis naselja

Naselje je locirano na kvalitetni lokaciji v zaselku Kamnik pod Krimom nad cesto Podpeč Borovnica od koder je prelep razgled na Barje ali Krim. Nahaja se blizu avtobusne in železniške postaje. Osnovna šola Preserje je le kak kilometer stran, za predšolske otroke pa je poskrbljeno v bližnji Podpeči kjer je lep Mercatorjev center, bencinski servis, vulkanizer, frizer, cvetličarna in papirnica s pestro ponudbo pisarniške galanterije. Vsekakor pa sta zanimivi tudi dve tehnični trgovini, kjer se boste lahko opremili z orodjem za urejanje vašega vrta.

7.2 Opis enostanovanjske hiše številka 4

Hiša ima skupno 147,2 m² bivalne površine. Nahaja se na 600 m² veliki parceli, na rahlem hribu. Sončna in polna naravne svetlobe s čudovitim razgledom na okolico. Za hišo se nahaja območje zelenega pasu, tako da bo območje ostalo nepozidano. Hiša ima v pritličju predsobo, veliko dnevno sobo, kuhinjo z jedilnico, kabinet in kopalnico. V prvem nadstropju je spalnica, tri otroške sobe, kopalnica in garderoba. Nepremičnina je popolnoma funkcionalna in ima vse inštalacije (elektrika, voda, kanalizacija, telefon).



Slika 20: Tlorisi posameznih etaž enostanovanjske hiše št. 4 (Plan-net d.o.o., 2012)

7.3 Nosilna konstrukcija

Temelji enostanovanjske hiše so pasovni, armiranobetonski, širine 50 cm in 60 cm, višine 50 cm, na globini 120 cm pod koto urejenega terena. Zunanje in notranje stene pritličja in mansarde so iz modularnih blokov debeline 19 cm in 29 cm. Na vseh vogalih hiše in križanjih sten so predvidene AB vertikalne – protipotresne vezi. Predelne stene so iz opečnih pregradnih blokov. Nad pritličjem je armiranobetonska plošča debeline 15cm.

7.4 Zunanja ureditev

Okolica enostanovanjske hiše je urejena po projektu podjetja Komunala projekt. Priključek interne dovozne ceste je izveden na obstoječo dovozno cesto, le ta se neprednostno priključuje na glavno

cesto. Enostanovanjska hiša ima predvidena 2 parkirna mesta. 1 parkirno mesto je locirano pod nadstreškom v neposredni bližini hiše. Vse povozne poti so izvedene v asfaltu oz. tlaku iz betonskih tlakovcev. Ostale površine pa predstavljajo zelenico.

7.5 Komunalna infrastruktura

Fekalne vode: Notranja kanalizacija fekalnih vod se odvodnjava od izlivov talnih sifonov, WC-jev do zbiralnega jaška. Fekalne vode so od tu speljane v biološko čistilno napravo na zahodni strani hiše.

Meteorne vode: meteorne vode s streh so speljane preko peskolovov v ponikovalnico, s parkirišča in dvorišča pa preko lovilca olj v ponikovalnico, locirano na lastnem zemljišču in neškodljivo za tretje. Dvorišče in povozne površine so omejene z dvignjenimi robniki in nagnjene proti iztočnemu jašku.

7.6 Prikaz površin in prostornin

V se površine in prostornine za enostanovanjske hiše so izračunane po veljavnem standardu SIST ISO 9836:2000, ki ga določa zakon o graditvi objektov (ZGO-1). To so zazidana površina, bruto in neto površina ter bruto in neto prostornina, ki so prikazane v spodnji preglednici (Preglednica 8).

Preglednica 8: Prikaz površin in prostornin enostanovanjske hiše št. 4 v m² (SIST ISO 9836:2000)

ZAZIDANA POVRŠINA	83,64 m ²
--------------------------	----------------------

Etaža	Bruto površina (m ²)			Skupaj
	a	b	c	
PRITLIČJE	83,64	3,00	0,00	86,64
MANSARDA	86,64	0,00	6,99	93,63
Skupaj	170,28	3,00	6,99	180,27

Neto površina (m ²)				
Glavni prostori (m ²)				
Etaža	a	b	c	Skupaj
PRITLIČJE	51,03	3,00	0,00	54,03
MANSARDA	59,39	0,00	9,60	68,99
Skupaj	110,42	3,00	9,60	123,02
Pomožni prostori (m ²)				
Etaža	a	b	c	Skupaj
PRITLIČJE	2,68	0,00	0,00	2,68
MANSARDA	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj	2,68	0,00	0,00	2,68
Komunikacijska površina (m ²)				
Etaža	a	b	c	Skupaj
PRITLIČJE	14,11	0,00	3,00	17,11
MANSARDA	4,40	0,00	0,00	4,40
Skupaj	18,51	0,00	3,00	21,51
SKUPAJ NETO TLORISNA POVRŠINA (m²)				147,21

... se nadaljuje

... nadaljevanje

Etaža	Bruto volumen (m3)			Skupaj
	a	b	c	
PRITLIČJE	209,10	7,50	0,00	216,60
MANSARDA	216,60	0,00	17,47	234,07
Skupaj	425,70	7,50	17,47	450,67
SKUPAJ BRUTO PROSTORNINA (m3)				450,67

Etaža	Neto volumen (m3)			Skupaj
	a	b	c	
PRITLIČJE	169,55	7,50	7,50	184,55
MANSARDA	159,47	9,60	24,00	193,07
Skupaj	329,02	17,10	31,50	377,62
SKUPAJ NETO PROSTORNINA (m3)				377,62

Legenda oznak:

- A. tlorisne površine, z vseh strain zaprte do polne višine in v celoti pokrite,
- B. tlorisne površine, ki niso zaprte z vseh strain do polne višine, so pa pokrite (lože..),
- C. tlorisne površine, ki so obdane z elementi vendar niso pokrite (balkoni..).

7.7 Analiza stroškov gradnje

Stroški gradnje se nanašajo na mesec april 2011.

7.7.1 Analiza lastne cene s pomočjo popisa del, četrti primer

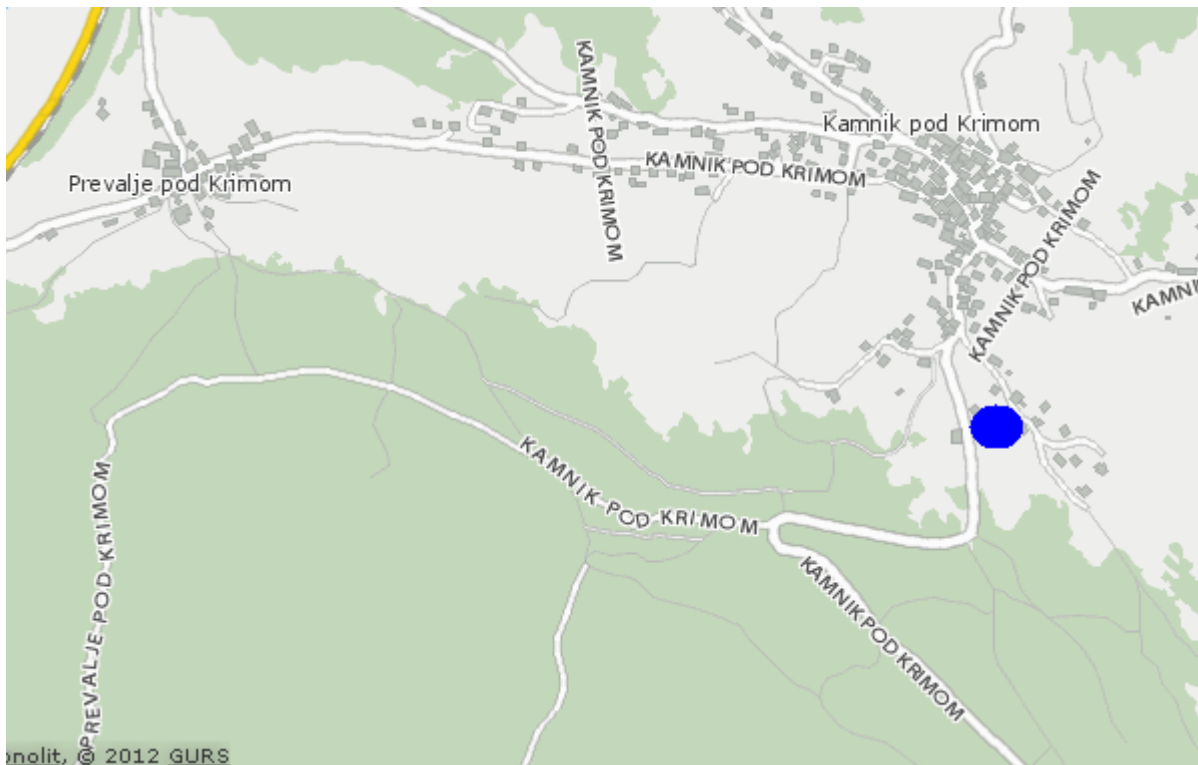
7.7.1.1 Splošni podatki

1. Oblika in velikost zemljišča:

Enostanovanjska hiša se nahaja na zemljišču velikosti 650 m². Zemljišče je kvadratne oblike.

2. Komunalna opremljenost zemljišča:

Enostanovanjska hiša ima tlakovan dostop do glavne ceste ter urejen priključek na javno vodovodno omrežje, električni ter telefonski priključek in priklop na javno kanalizacijo.



Slika 21: Prikaz lokacije enostanovanjske hiše št. 4 na karti (Zemljevid Najdi.si, 2013)

7.7.1.2 Podatki o enostanovanjski hiši številka 4

1. Leto izgradnje:

Enostanovanjska hiša je bila zgrajena leta 2005.

2. Tip hiše:

Enostanovanjska hiša s pritličjem in mansardo.

3. Oprema enostanovanjske hiše:

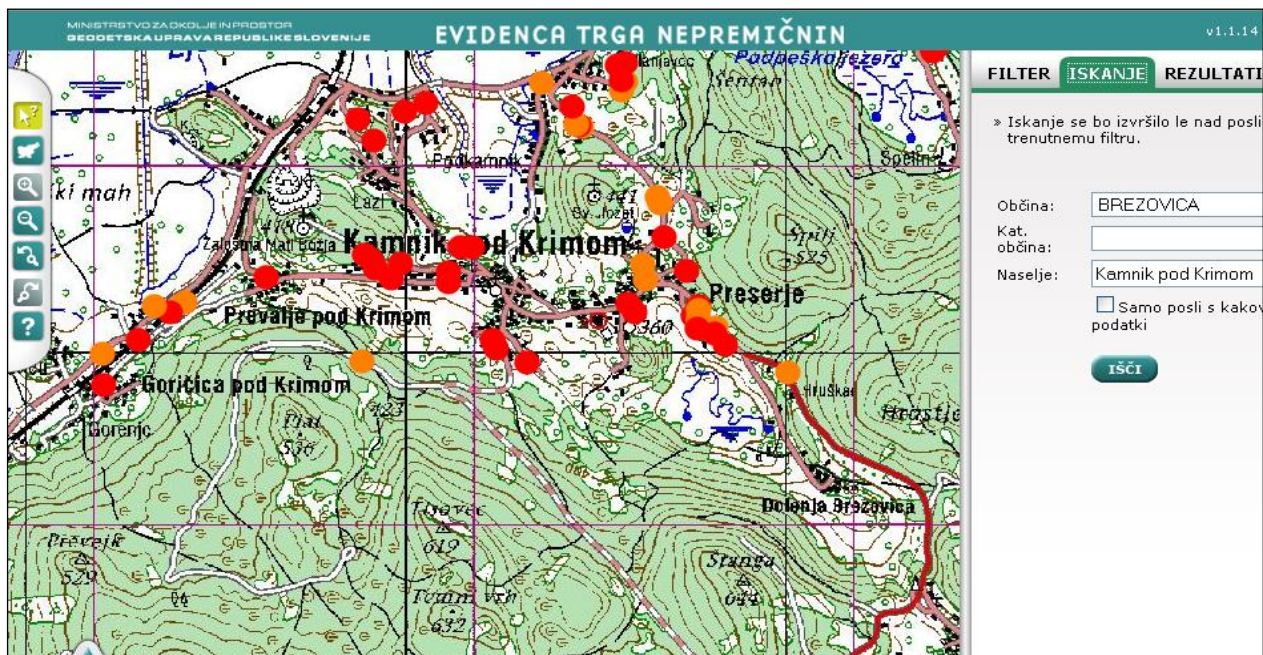
Temelji:	Armiranobetonski pasovni temelji.
Zunanje stene:	Pritličje in mansarda iz opečnih modularcev deb 30cm.
Notranje stene:	Vezne stene iz opečneg modularca deb 20cm. Predelne stene iz montažnih predelnih zidov debeline 12,5 cm z dvojnimi gips ploščami
Stropovi:	Ravni armiranobetonski.
Fasada:	Demit fasada z osnovno toplotno izolacijo stiropor debeline 16 cm in silikatnim zaključkom.
Stopnice:	Betonske enoramne zavite stopnice.
Tlaki:	Pritličje: sanitarije in kuhinja v keramiki, dnevna soba parket. Mansarda: kopalnica položena keramika ostalo parket.
Streha:	Lesena konstrukcija z betonskim strešnikom.
Okna:	Plastična okna.
Vrata:	Vhodna vrata: lesena. Notranja vrata: lesena.
Ogrevanje:	Centralna kurjava na kurilno olje.
Sanitarije:	Pritličje: kopalnica z WC. Mansarda: kopalnica z WC.
Terasa/Balkon:	Ravna armiranobetonska plošča.

7.7.1.3 Stroški gradnje s pomočjo popisa del

Vrednost gradbeno obrtniških del sem izračunal s programom Cening. Popis del in cene so v Prilogi C.

7.7.1.4 Vrednost zemljišča

1. Enostanovanjska hiša se nahaja na 709 m² velki parceli. Vrednost zemljišča sem določil po podatkih iz evidence trga nepremičnin (ETN).



Slika 22: Karta z oznakami nezazidanih stavbnih zemljišč na obravnavanem območju (GURS, 2013)

2. Glede na podatke primerljivih zemljišč sem ocenil tržno vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča na 92,00 €/m².

Dobimo vrednost zemljišča: $709 \text{ m}^2 \times 92,00 \text{ €/m}^2 = 65.228,00 \text{ €}$

7.8 Izračun lastne cene enostanovanjske hiše številka 4

Lastna cena (Preglednica 9) zajema vse stroške, ki so bili potrebni za izgradnjo enostanovanjske hiše leta 2011.

Preglednica 9: Izračun lastne cene enostanovanjske hiše št. 4 za mesec april 2011

STROŠEK	€	%
Stroški povezani z zemljiščem	65.228,00	30,42
Prispevki in soglasja	5.471,95	2,55
Stroški projektne dokumentacije	3.953,30	1,84
Strošek GOI	126.445,70	58,96
Strošek inženiringa in nadzora	4.025,62	1,88
Stroški povezani s prodajo	1.277,59	0,59
Strošek financiranja	5.471,95	2,55
Strošek garancij	2.073,07	0,98
Ostali stroški	496,88	0,23
SKUPAJ	214.444,06	100,00

Največji del lastne cene enodružinske stanovanjske hiše predstavljajo stroški GOI (58,96%), takoj za njimi pa strošek zemljišča (30,42 %).

Vsi ostali stroški so znatno manjši od stroška GOI in stroška povezanega z nakupom zemljišča ter znašajo med 2,55 in 0,23%.

7.9 Analiza prodajne cene

Prodajne cene hiš po katerih je investitor (PLAN-NET d.o.o.) prodajal hiše (leta 2011), so bile določene na podlagi (leta 2011) primerljivih enostanovanjskih hiš na primerljivih lokacijah.

Prodajna cena objekta z upoštevanjem prodajnih cen s strani investitorja je leta 2011 znašala 275.430,70 €.

8 PRIMERJALNA ANALIZA LASTNE CENE IN PRODAJNE CENE OBRAVNAVANIH ENOSTANOVANJSKIH HIŠ

Obravnane enostanovanjske hiše so primerljive v vseh zasnovah, in sicer po:

- arhitekturni zasnovi,
- lokaciji stavbe,
- namembnosti,
- izvedbi konstrukcijskih elementov,
- primerljivih tlorisnih dimenzij.

Zato lahko izvedemo primerjalno analizo, in sicer glede na:

- celotno lastno ceno oziroma vse stroške gradnje enostanovanjske hiše, vključno z zemljiščem,
- prodajno ceno, ki je bila ob prodaji stanovanjskih hiš določena s strani investitorja (Plan-net d.o.o.).

8.1 Primerjalna analiza lastne cene in prodajne cene enostanovanjskih hiš v obdobju 2005-2011

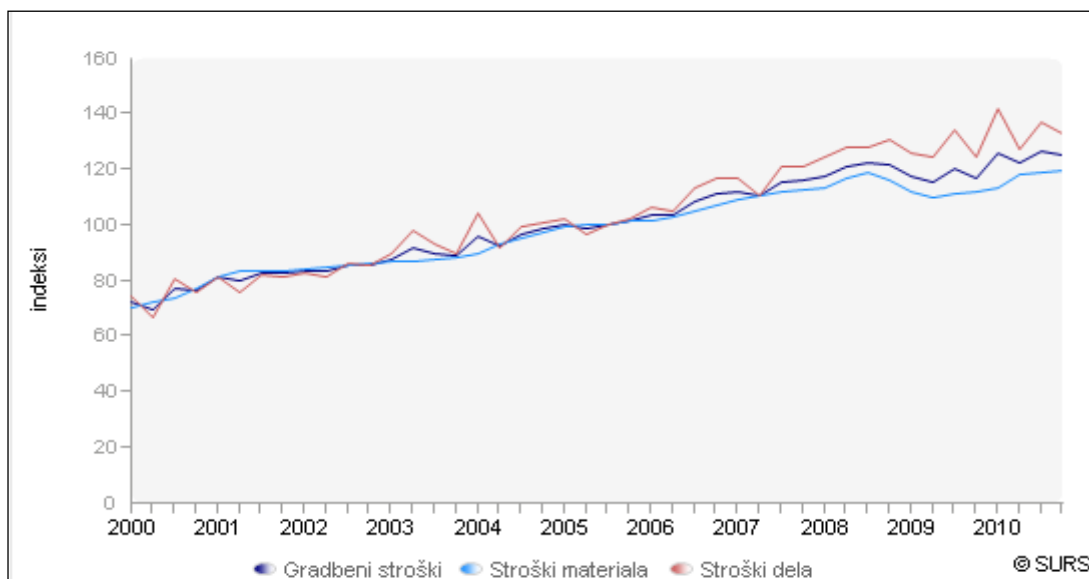
V primerjavi lastne cene obravnavanih enostanovanjskih hiš smo upoštevali vse stroške, ki so bili potrebni za celotno investicijo gradnje hiš, in sicer za:

- enostanovanjska hiša 1,
- enostanovanjska hiša 2,
- enostanovanjska hiša 3,
- enostanovanjska hiša 4.

Za izvedbo primerjalne analize lastne cene in prodajne cene v obdobju 2005-2011 sem potreboval indekse. Podatke o indeksih gradbenih stroškov sem pridobil na Statističnem uradu Republike Slovenije (SURS, 2013a). Podatke o indeksih povprečnih cen zemljišč in cenah enostanovanjskih hiš sem pridobil na spletnem portalu Slonep (SLONEP, 2013a; SLONEP, 2013c).

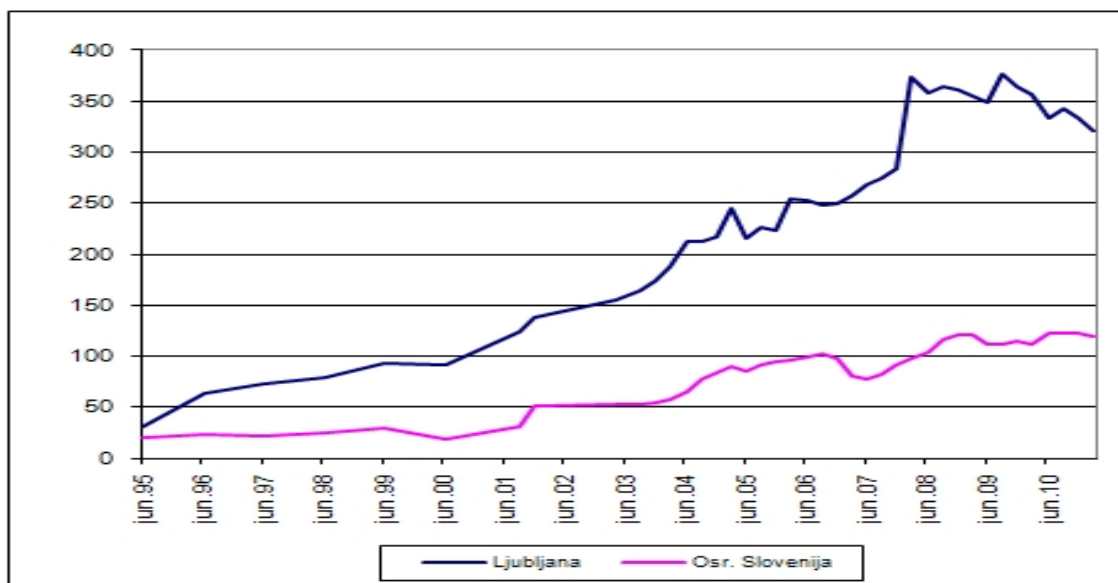
Preglednica 10: Indeksi gradbenih stroškov, povprečnih cen zemljišč in življenskih stroškov za obdobje 2005-2011 (SURS, 2013a; SLONEP, 2013a; SLONEP, 2013c)

Leto	Indeks gradbenih stroškov	Indeks povprečnih cen zemljišč	Indeks prodajnih cen enost. hiš
2005	100,00	100,00	100,00
2006	106,52	109,42	108,81
2007	113,25	84,05	108,23
2008	120,45	132,22	113,73
2009	117,05	104,55	98,59
2010	124,72	104,14	98,73
2011	129,97	99,58	98,04



Grafikon 1: Gibanje indeksov gradbenih stroškov 2000-2010 (SURS, 2013a)

Indeks gradbenih stroškov kaže stalno rast s krajšimi obdobji mirovanja. Najbolj intenzivna rast je bila od februarja 2004 do maja 2004, ko se je indeks povečal za 9,1 točke. Do zastoja rasti je prišlo v obdobju od julija 2005 do marca 2006 in jeseni 2007. V letu 2008 je rast od junija zelo skromna, saj se je indeks v štirih mesecih povečal le za 2,5 točke. Nato je bila rasto do leta 2011 intenzivna.



Grafikon 2: Gibanje povprečnih oglaševalskih cen zazidljivih zemljišč v Ljubljani in okolici v €/m², junij 1995 – marec 2011 (SLONEP, 2013a; SLONEP, 2013c)

Oglaševane cene zazidljivih zemljišč in enostanovanjskih hiš sem rabil za preračun indeksov v preglednici št. 10.

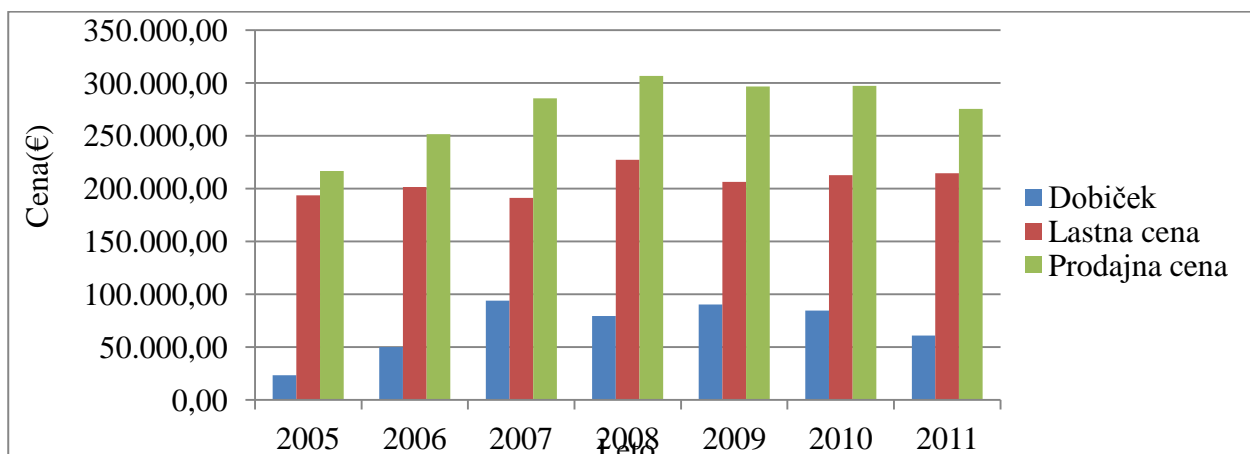
S pomočjo teh indeksov bi lahko preračunal lastno ceno za vsako leto v obdobju 2005-2011. Če upoštevamo, da so obravnavane enostanovanjske hiše primerljive, lahko izračunam indekse gradbenih stroškov in cen zazidljivih zemljišč tudi iz teh vrednosti.

V nadaljevanju sem prikazal rezultate primerjalne analize lastne cene in prodajne cene za enostanovanjske hiše 1, 2, 3 in 4 v obdobju 2005-2011.

Preglednica 11: Primerjava lastne in prodajne cene v obdobju 2005-2011 za enostanovanjsko hišo št. 1

Leto	Lastna cena (€)	Prodajna cena (€)	Dobiček (€)	Lastna cena (€/m ²)	Prodajna cena (€/m ²)	Dobiček (€/m ²)
2005	217.793,56	246.960,00	29.166,44	994,72	1.127,93	133,21
2006	228.178,06	289.440,00	61.261,94	1.042,15	1.321,95	279,80
2007	223.847,22	330.840,00	106.992,78	1.022,37	1.511,03	488,66
2008	256.454,75	356.760,00	100.305,25	1.171,29	1.629,41	458,12
2009	236.427,02	344.520,00	108.092,98	1.079,82	1.573,51	493,69
2010	245.037,56	345.240,00	100.202,44	1.119,15	1.576,80	457,65
2011	249.016,45	338.760,00	89.743,55	1.137,32	1.547,20	409,88

Enostanovanjska hiša je bila zgrajena avgusta 2008. Lastna cena v tem letu predstavlja vse stroške potrebne za izgradnjo in znaša 256.454,75 €. Prodajno ceno je ocenil (določil) investitor na podlagi podobnih enostanovanjskih hiš iz baze nepremičninskih oglasov in znaša 356.760,00 €. Dobiček predstavlja razliko med dejansko prodano ceno ter lastno ceno. Za to enostanovanjsko hišo znaša dobiček 100.305,25 €.



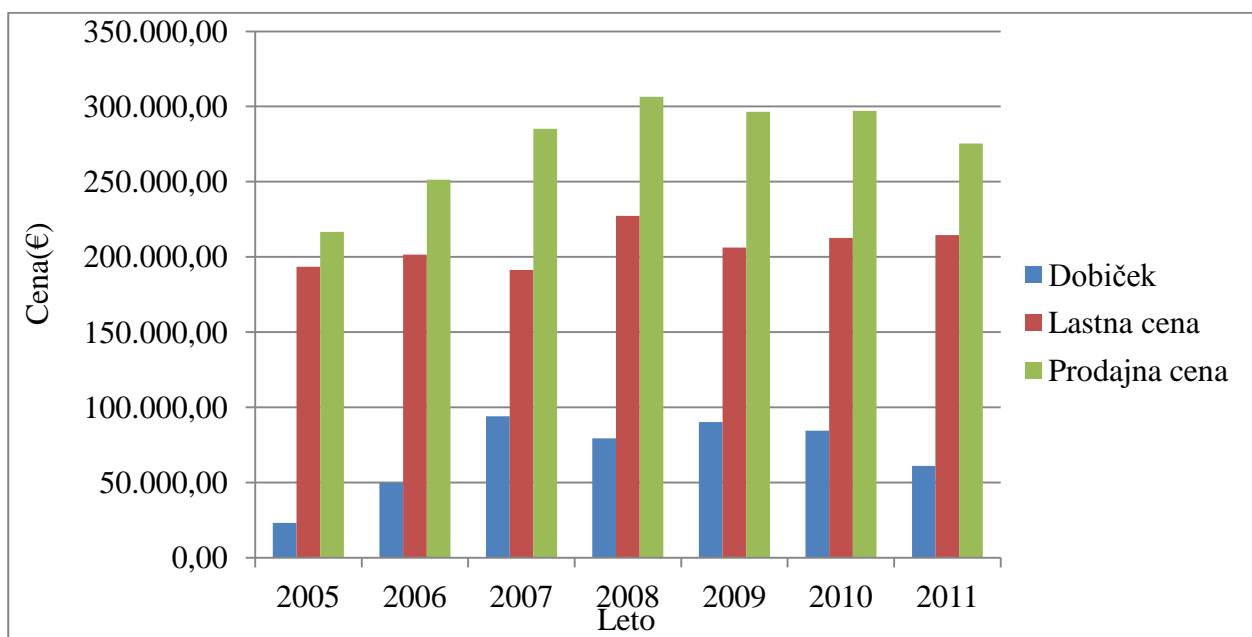
Grafikon 3: Grafični prikaz gibanja lastne cene, prodajne cene in dobička v obdobju 2005-2011 (enostanovanjska hiša št. 1)

Na podlagi dobljenega grafa lahko vidimo, da sta lastna in prodajna cena naraščali vse do leta 2008. Padeč cen je sledil po pričetku finančne krize in posledičnem padcu povpraševanja po nakupu nepremičnin.

Preglednica 12: Primerjava lastne cene in prodajne cene v obdobju 2005-2011 za enostanovanjsko hišo št. 2

Leto	Lastna cena (€)	Prodajna cena (€)	Dobiček (€)	Lastna cena (€/m ²)	Prodajna cena (€/m ²)	Dobiček (€/m ²)
2005	144.742,19	165.353,44	20.611,25	1.067,03	1.218,97	151,94
2006	149.631,41	193.796,16	44.164,75	1.103,07	1.428,65	325,58
2007	150.707,75	221.515,76	70.808,01	1.111,00	1.632,99	521,99
2008	173.113,04	238.870,64	65.757,60	1.276,17	1.760,93	484,76
2009	161.268,47	230.675,28	69.406,81	1.188,86	1.700,52	511,66
2010	167.725,96	231.157,36	63.431,40	1.236,46	1.704,07	467,61
2011	170.452,43	226.577,00	56.124,57	1.256,56	1.670,31	413,75

Enostanovanjska hiša je bila zgrajena avgusta 2005. Lastna cena v tem letu predstavlja vse stroške potrebne za izgradnjo in znaša 144.742,19 €. Prodajno ceno je ocenil (določil) investitor na podlagi podobnih enostanovanjskih hiš iz baze nepremičninskih oglasov in znaša 165.353,44 €. Dobiček predstavlja razliko med dejansko prodano ceno ter lastno ceno. Za to enostanovanjsko hišo znaša dobiček 20.611,25 €.



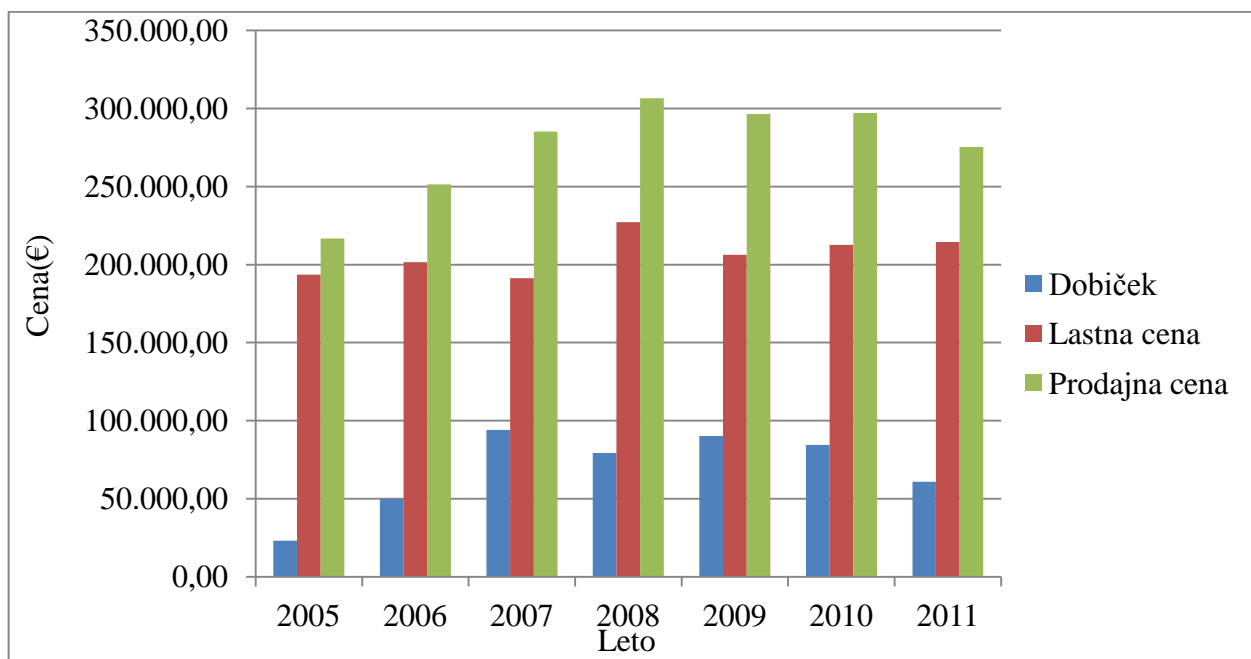
Grafikon 4: Grafični prikaz gibanja lastne cene, prodajne cene in dobička v obdobju 2005-2011 (enostanovanjska hiša št. 2)

Na podlagi dobljenega grafa lahko vidimo, da sta lastna in prodajna cena naraščali vse do leta 2008. Padec cen je sledil po pričetku finančne krize in posledičnem padcu povpraševanja po nakupu nepremičnin.

Preglednica 13: Primerjava lastne cene in prodajne cene v obdobju 2005-2011 za enostanovanjsko hišo št. 3

Leto	Lastna cena (€)	Prodajna cena (€)	Dobiček (€)	Lastna cena (€/m ²)	Prodajna cena (€/m ²)	Dobiček (€/m ²)
2005	428.774,78	442.266,48	13.491,70	1.524,04	1.572,00	47,96
2006	456.633,31	508.662,72	52.029,41	1.623,07	1.808,00	184,93
2007	423.058,29	573.370,92	150.312,63	1.503,73	2.038,00	534,27
2008	525.660,86	613.883,88	88.223,02	1.868,42	2.182,00	313,58
2009	464.050,20	508.434,96	44.384,76	1.649,43	1.807,19	157,76
2010	476.894,56	567.744,12	90.849,56	1.695,08	2.018,00	322,92
2011	477.552,19	585.749,88	108.197,69	1.697,42	2.082,00	384,58

Enostanovanjska hiša je bila zgrajena julija 2009. Lastna cena v tem letu predstavlja vse stroške potrebne za izgradnjo in znaša 464.050,20 €. Prodajno ceno je ocenil (določil) investitor na podlagi podobnih enostanovanjskih hiš iz baze nepremičninskih oglasov in znaša 508.434,96 €. Dobiček predstavlja razliko med dejansko prodano ceno ter lastno ceno. Za to enostanovanjsko hišo znaša dobiček 44.384,76 €.



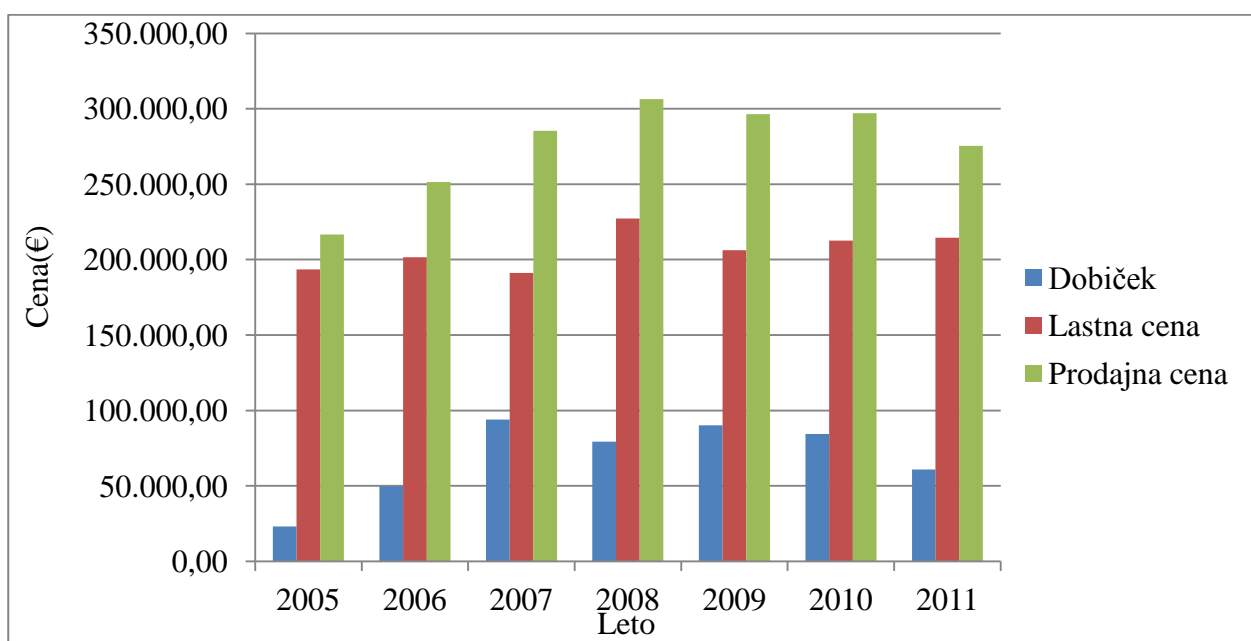
Grafikon 5: Grafični prikaz gibanja lastne cene, prodajne cene in dobička v obdobju 2005-2011 (enostanovanjska hiša št. 3)

Na podlagi dobljenega grafa lahko vidimo, da sta lastna in prodajna cena naraščali vse do leta 2008. Padec cen je sledil po pričetku finančne krize in posledičnem padcu povpraševanja po nakupu nepremičnin.

Preglednica 14: Primerjava lastne cene in prodajne cene v obdobju 2005-2011 za enostanovanjsko hišo št. 4

Leto	Lastna cena (€)	Prodajna cena (€)	Dobiček (€)	Lastna cena (€/m ²)	Prodajna cena (€/m ²)	Dobiček (€/m ²)
2005	193.489,19	216.693,12	23.203,93	1.314,38	1.472,00	157,62
2006	201.563,94	251.434,68	49.870,74	1.369,23	1.708,00	338,77
2007	191.238,50	285.292,98	94.054,48	1.299,09	1.938,00	638,91
2008	227.201,28	306.491,22	79.289,94	1.543,38	2.082,00	538,62
2009	206.266,61	296.480,94	90.214,33	1.401,17	2.014,00	612,83
2010	212.521,46	297.069,78	84.548,32	1.443,66	2.018,00	574,34
2011	214.444,06	275.430,70	60.986,64	1.456,72	1.871,01	414,28

Enostanovanjska hiša je bila zgrajena aprila 2011. Lastna cena v tem letu predstavlja vse stroške potrebne za izgradnjo in znaša 214.444,06 €. Prodajno ceno je ocenil (določil) investitor na podlagi podobnih enostanovanjskih hiš iz baze nepremičninskih oglasov in znaša 275.430,70 €. Dobiček predstavlja razliko med dejansko prodano ceno ter lastno ceno. Za to enostanovanjsko hišo znaša dobiček 60.986,64 €.



Grafikon 6: Grafični prikaz gibanja lastne cene, prodajne cene in dobička v obdobju 2005-2011 (enostanovanjska hiša št. 4)

Na podlagi dobljenega grafa lahko vidimo, da sta lastna in prodajna cena naraščali vse do leta 2008. Padec cen je sledil po pričetku finančne krize in posledičnem padcu povpraševanja po nakupu nepremičnin.

Pri enostanovanjski hiši št. 3 je dobiček v absolutnem smislu najvišji, in sicer v letu 2007. Dobiček ki je bil pri prodaji ustvarjen, znaša 150.312,63 €. Dobiček na m² neto površine ni bil najvišji. Znašal je

534,27 €/m². Najvišji dobiček na m² neto površine je znašal leta 2007 pri enostanovanjski hiši št. 4, in sicer 638,91 €/m².

V prvem primeru gre za lokacijo v MOL v naselju Savlje. Kljub relativno visoki lastni ceni je ta enostanovanjska hiša realizirala relativno visoko prodajno ceno. Zato je celoten dobiček v absolutnem znesku glede na lastno ceno znašal kar 35,53% lastne cene.

V drugem primeru dobiček sicer ni v absolutnem znesku najvišji. Gre za lokacijo v občini Brezovica, naselje Kamnik pod Krimom. Lastna in prodajna cena sta relativno nizki, vendar pa znaša dobiček kar 49,18% lastne cene.

Obe vlaganji se seveda razlikujeta po višini sredstev vloženih v investicijo. To pomeni da je optimalna rešitev glede dobička v absolutnem smislu vlaganje v enostanovanjsko hišo št. 3, seveda če razpolagamo z ustreznimi finančnimi sredstvi.

8.2 Struktura lastne cene obravnavanih enostanovanjskih hiš

Lastna cena štirih obravnavanih enostanovanjskih hiš (hiš 1, 2, 3 in 4) je v nadaljevanju prikazana s preglednico (Preglednica 15) in grafikonom (Grafikon 7), kjer so prikazani vsi stroški v absolutnih vrednostih in po procentualnemu deležu vseh posameznih stroškov, ki skupaj tvorijo lastno ceno enostanovanjske hiše, potrebno za izgradnjo hiš 1, 2, 3 in 4.

Zanimalo me je, če so se in kako so se ti deleži v obravnavanem obdobju spreminjali. Poleg tega pa še, koliko znašajo indeksi rasti obravnavanih enostanovanjskih hiš v tem obdobju, upoštevajoč samo stavbo brez zemljišča.

Preglednica 15: Prikaz strukture lastne cene enostanovanjskih hiš 1,2,3 in 4 za leta: 2005, 2008, 2009, 2011

STROŠEK	Enostanovanjska hiša št.2 (2005)			Enostanovanjska hiša št. 1 (2008)		
	€	%	€/m2	€	%	€/m2
Stroški povezani z zemljiščem	39.773,50	27,48	293,21	93.500,00	36,46	427,05
Prispevki in soglasja	4.485,20	3,09	33,06	5.471,95	2,13	24,99
Stroški projektne dokumentacije	3.240,41	2,24	23,89	3.953,30	1,54	18,05
Strošek GOI	86.315,33	59,63	636,31	140.199,16	54,67	640,35
Strošek inženiringa in nadzora	3.299,69	2,28	24,32	4.025,62	1,57	18,39
Stroški povezani s prodajo	1.047,20	0,72	7,72	1.277,59	0,49	5,83
Strošek financiranja	4.485,20	3,09	33,06	5.471,95	2,13	24,99
Strošek garancij	1.699,24	1,17	12,53	2.073,07	0,82	9,47
Ostali stroški	396,42	0,27	2,92	482,11	0,19	2,20
SKUPAJ	144.742,19	100	1.067,03	256.454,75	100,00	1.171,29

STROŠEK	Enostanovanjska hiša št. 3 (2009)			Enostanovanjska hiša št. 4 (2011)		
	€	%	€/m2	€	%	€/m2
Stroški povezani z zemljiščem	209.987,40	45,25	746,38	65.228,00	30,42	443,09
Prispevki in soglasja	10.943,90	2,36	38,89	5.471,95	2,55	37,17
Stroški projektne dokumentacije	7.906,60	1,70	28,10	3.953,30	1,84	26,85
Strošek GOI	208.551,62	44,94	741,28	126.445,70	58,96	858,95
Strošek inženiringa in nadzora	8.051,24	1,73	28,62	4.025,62	1,88	27,35
Stroški povezani s prodajo	2.555,18	0,55	9,08	1.277,59	0,59	8,68
Strošek financiranja	10.943,90	2,36	38,89	5.471,95	2,55	37,17
Strošek garancij	4.146,14	0,90	14,74	2.073,07	0,98	14,08
Ostali stroški	964,22	0,21	3,43	496,88	0,23	3,37
SKUPAJ	464.050,20	100,00	1.649,43	214.444,06	100,00	1.456,72

V strukturi lastne cene predstavlja najvišji strošek gradbeno obrtniških in inštalacijskih del v višini 59,63%, in sicer pri enostanovanjski hiši številka 2. Bistvene razlike ni pri enostanovanjskih hišah št. 1 in 4.

Najvišji delež v lastni ceni ima strošek povezan z zemljiščem v primeru enostanovanjske hiše številka 3. V tem primeru gre za lokacijo znotraj MOL, kjer so cene zemljišč relativno gledano tudi v povprečju višje kot v občini Brezovica.

Posamezne deleže stroškov v lastni ceni lahko rangiramo od največjega do najmanjšega takole:

1. strošek GOI,
2. strošek povezan z zemljiščem,
3. prispevki in soglasja,
strošek inženiringa in nadzora,
strošek financiranja,
strošek projektne dokumentacije,
strošek garancij,
strošek povezan s prodajo,
ostali stroški.

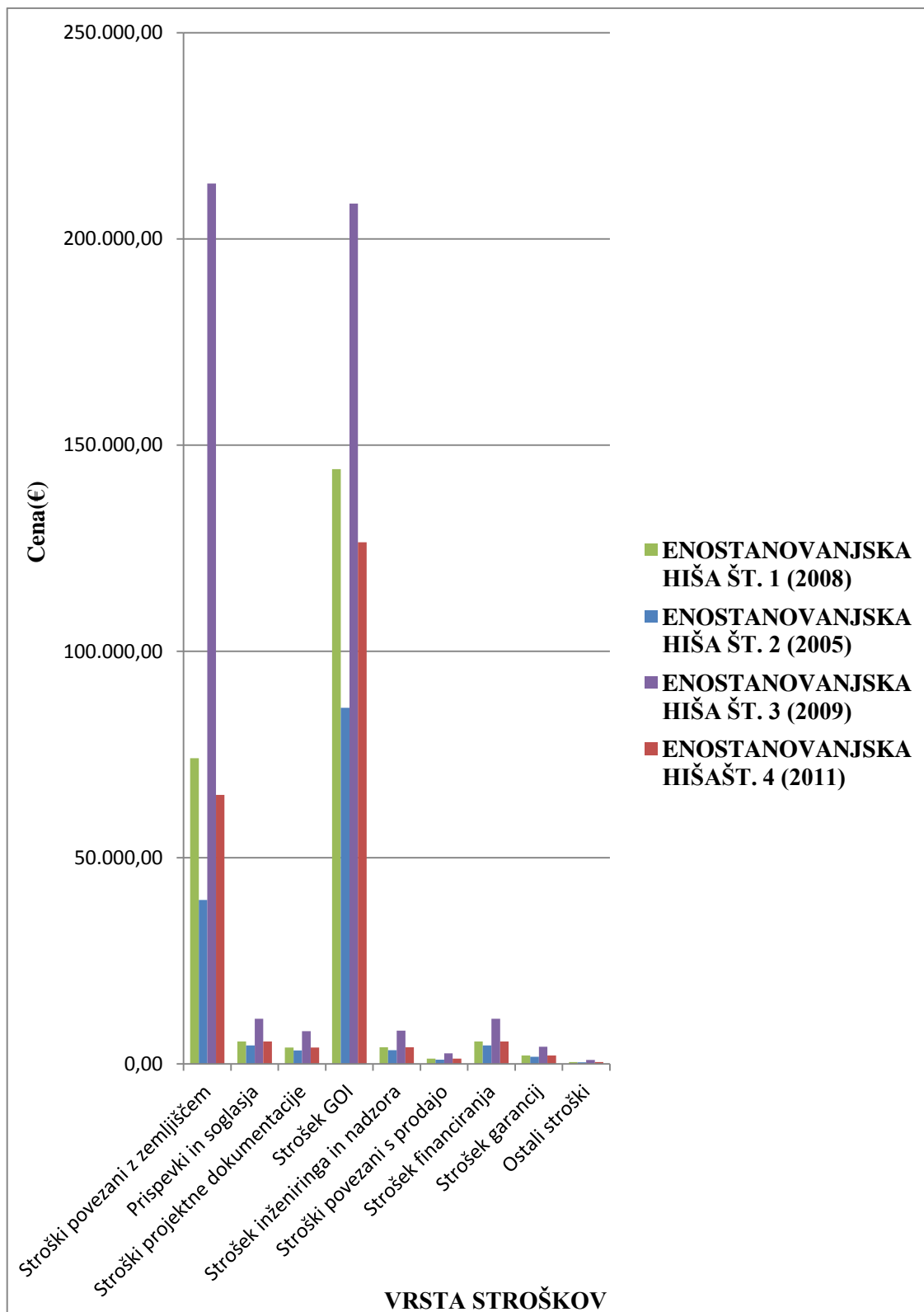
Stroški povezani z zemljiščem so odvisni od lokacije. Najnižji delež v strukturi lastne cene so imeli stroški povezani z zemljiščem na Rakitni (občina Brezovica), in sicer 27,48%. Najvišji delež v strukturi lastne cene so imeli stroški povezani z zemljiščem v Savljah (mestna občina Ljubljana), in sicer 45,25%. Dobiček pri prodaji enostanovanjskih hiš je prav povezan z lokacijo. Največji dobiček je bil pri hiši, ki se je nahajala v Savljah (mestna občina Ljubljana). Največji dobiček izražen na m² je bil pri enostanovanjski hiši št. 4 – Kamnik pod Krimom. Vzrok za tak dobiček je lahko povezan tudi z nižjim stroškom pri nakupu zemljišča leta 2007.

Sledi še primerjava indeksov stroškov GOI in drugih stroškov povezanih s stavbo, brez stroškov povezanih z zemljiščem, v preglednici 16.

Preglednica 16: Primerjava indeksov stroškov GOI in drugih stroškov povezanih za enostanovanjske hiše 1, 2, 3 in 4 v obdobju 2005-2011

	Leto	Strošek GOI (€/m²)	Verižni indeks	Indeks s stalno osnovo
Enostanovanjska hiša 1	2005	571,47	100,00	100,00
Enostanovanjska hiša 2	2008	796,68	139,41	139,41
Enostanovanjska hiša 3	2009	834,20	104,71	145,97
Enostanovanjska hiša 4	2011	863,99	103,57	151,19

Iz preglednice 16 je razvidno, da je največja rast indeksa v obdobju 2005-2008, nato je do leta 2011 rast indeksa stroškov GOI enakomerna.



Grafikon 7: Primerjava strukture stroškov enostanovanjskih hiš 1, 2, 3 in 4

9 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V primerjalni analizi štirih enostanovanjskih hiš sem ugotovil, da v obdobju 2005-2008 lastna cena intenzivno narašča. Nato je rast cen bolj umirjena. Lastna cena je pri vseh obravnavanih enostanovanjskih hišah najvišja v letu 2008. Najnižje lastne cene so leta 2005.

Dobiček obravnavanih enostanovanjskih hiš je naraščal vse do leta 2009. Nato je po pričetku finančne krize povpraševanje vpadlo in posledično tudi dobiček ni več naraščal. Iz primerjalne analize sem ugotovil, da je najvišji dobiček v obravnavanem obdobju leta 2007, najmanjši pa leta 2005.

Pri enostanovanjski hiši številka 3 (2009) je dobiček pri prodaji najvišji. Vzrok za to je v lokaciji, ker se hiša nahaja v mestni občini Ljubljana. Največji dobiček izražen na m² je pri enostanovanjski hiši št. 4 – Kamnik pod Krimom. Vzrok za tak dobiček je lahko povezan z nižjim stroškom pri nakupu zemljišča leta 2007.

V strukturi lastne cene predstavlja najvišji strošek gradbeno obrtniških in inštalacijskih del. Sledi mu strošek povezan z nakupom zemljišča. Stroški povezani z zemljiščem so odvisni od lokacije. Najnižji delež v strukturi lastne cene ima zemljišče v Rakitni (občina Brezovica), in sicer 27,48%. Najvišji delež v strukturi lastne cene ima zemljišče v Savljah (mestna občina Ljubljana), in sicer 45,66%.

Rezultati diplomske naloge izhajajo iz analize štirih enostanovanjskih hiš, zgrajenih na različnih lokacijah in v različnem času. Pri kakršnemkoli posploševanju teh rezultatov moramo upoštevati to dejstvo.

VIRI

GURS. 2013.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 10. 2. 2013.)

Inženiring biro Marinko d.o.o. 2011. Program Cening 2011 - Gradbena dela in Zaključna dela.
Ljubljana, Inženiring biro Marinko d.o.o.

Inženiring biro Marinko. 2013.

<http://www.ib-marinko.si/> (Pridobljeno 4. 2. 2013.)

Ljubljana MOL. 2013.

<http://www.ljubljana.si/si/ljubljana/> (Pridobljeno 4. 1. 2013.)

Občina Brezovica. 2013.

<http://www.brezovica.si/?m=pages&id=15> (Pridobljeno 4. 1. 2013.)

Plan-net d.o.o. 2012. Interni podatki.

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

SLONEP. 2013a.

<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/preglednica-cetrletnih-cen-zemljisc-v-ljubljani-in-ok>
(Pridobljeno 15. 3. 2013.)

SLONEP. 2013b.

<http://www.slonep.net/gradnja/zidava/gradbene-faze> (Pridobljeno 10. 2. 2013.)

SLONEP. 2013c.

<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/preglednica-cetrletnih-cen-his-v-ljubljani-in-ok>
(Pridobljeno 15. 3. 2013.)

SURS. 2013a.

http://pxweb.stat.si/pxweb/Database/Ekonomsko/19_gradbenistvo/04_19576_stroski/04_19576_stroski.asp (Pridobljeno 10. 2. 2013.)

SURS. 2013b. Slovenske občine v številkah.

<http://www.stat.si/obcineVStevilkah/Default.aspx?leto=2012> (Pridobljeno 4. 1. 2013.)

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). Uradni list RS št. 102/2004.

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). Uradni list RS št. 110/2001.

Zemljevid Najdi.si. 2013.

<http://zemljevid.najdi.si/> (Pridobljeno 4. 2. 2013.)

Žemva, Š. 2006. Gradbene kalkulacije in obračun gradbenih objektov. Ljubljana, Gospodarska zbornica Slovenije: 366 str.

PRILOGE

PRILOGA A: POPIS GOI DEL ZA ENOSTANOVANJSKO HIŠO ŠT. 1

PRILOGA B: POPIS GOI DEL ZA ENOSTANOVANJSKO HIŠO ŠT. 3

PRILOGA C: POPIS GOI DEL ZA ENOSTANOVANJSKO HIŠO ŠT. 4

PRILOGA A: POPIS GOI DEL ZA ENOSTANOVANJSKO HIŠO ŠT. 1

GRADBENA DELA

<u>I. ZEMELJSKA DELA</u>	količina	cena/enoto	cena
1. Postavljanje lesenih horizontalnih profilov za visoke gradnje. kos	8,00	20,00	160,00
2. Površinski široki strojni odkop humusa v zemlji III. ktg, deb. 20-30 cm z nakladanjem zemlje na prevozno sredstvo in odvozom na deponijo na gradbišču. m3	44,00	3,80	167,20
3. Široki strojni izkop gradbene jame dno izkopa do 2.0m, v zemljišču II. ktg, z nakladanje meteriala na prevozno sredstvo in odvozom na deponijo na gradbišču. m3	165,00	2,96	488,40
4. Dobava, zagrinjanje, planiranje in mehansko utrjevanje peščeno gramozne blazine pred betoniranjem talne betonske plošče v plasteh v deb. 25 cm v sloju 50cm. m3	50,00	29,16	1.458,00
5. Zasipanje za izvedenimi obodnimi pasovnimi temelji z gramoznim dobavljenim materialom, z nakladanjem in dovozom z gradbiščne deponije, z nabijanjem v plasteh po 20cm. m3	120,00	29,16	3.499,20
6. Odvoz izkopanega materiala na odlagališče s kamionom na razdaljo do 3km. Kipanje in razstiranje v odlagališču. m3	50,00	5,50	275,00
7. planiranje zemljišča ob stavbi s točnostjo +-3cm z izkopanim materialom. m2	150,00	1,50	225,00
ZEMELJSKA DELA SKUPAJ:			6.272,80

II. BETONSKA IN ARMIRANOBETONSKA DELA

1.	Strojno vgrajevanje betona MB 15 z betonsko črpalko, preseka do 0,12 m ³ /m ² , m1, podložni beton pod temeljno ploščo-nevidne nearmirane konstrukcije.			
	m3	14,00	80,00	1.120,00
2.	Strojno vgrajevanje betona MB 30, z betonsko črpalko, preseka do 0,30 m ³ /m ² , m1, za AB pasovnih temeljev.			
	m3	55,00	81,00	4.455,00
3.	Strojno vgrajevanje betona MB 30, preseka do 0,12 m ³ /m ² , m1, za vertikalne zidne vezi in stebre-vidne armirane konstrukcije.			
	m3	3,50	85,00	297,50
4.	Strojno vgrajevanje betona MB 30, preseka do 0,12 m ³ /m ² , m1, za horizontalne in poševne zidne vezi in preklade-vidne armirane konstrukcije.			
	m3	7,50	85,00	637,50
5.	Strojno vgrajevanje betona MB 30 z betonsko črpalko, preseka do 0,15 m ³ /m ² , m1 za AB ploščo nad pritličjem -armirane vidne konstrukcije.			
	m3	17,00	85,00	1.445,00
6.	Dobava, ravnanje, rezanje, krivljenje, polaganje in vezanje armature v monolitnih klasičnih betonskih konstrukcijah (RA 400/500, MAG 500/600). Količina je ocenjena-točno količino je potrebno dobiti iz armaturnih načrtov.			
	ocena: kg	4.400,00	0,95	4.180,00
BETONSKA DELA SKUPAJ:				12.135,00

III. TESARSKA DELA:

1.	Naprava dvostranskega opaža pasovnih temeljev z opažnimi elementi s prenosi materiala, čiščenjem lesa, razopažanjem itd. m2	120,00	12,09	1.450,80
2.	Dvostranski ali trostranski opaž vertikalnih zidnih vezi in stebrov. Opaževanje z opažnimi elementi in opažnimi deskami, skupaj s prenosom materiala do mesta vgraditve, opaženjem, razopaženjem, čiščenjem lesa, skladiščenjem in vsemi pomožnimi deli. m2	14,00	19,00	266,00
3.	Dvostranski ali trostranski opaž poševnih zidnih vezi in preklad. Opaževanje z opažnimi elementi in opažnimi deskami, skupaj s prenosom materiala do mesta vgraditve, opaženjem, razopaženjem, čiščenjem lesa, skladiščenjem in vsemi pomožnimi deli. m2	45,00	19,00	855,00
4.	Enostranski opaž ravne AB plošče nad pritličjem, višina podpiranja do 3.50m. Opaževanje z opažnimi elementi in opažnimi deskami, skupaj s prenosom materiala do mesta vgraditve, opaženjem, razopaženjem, čiščenjem lesa, skladiščenjem in vsemi pomožnimi deli. m2	94,00	13,00	1.222,00
5.	Naprava lesene strešne konstrukcije in frčad za stanovanjsko hišo z dobavo, postavitvijo, s prenosi in vsemi pomožnimi deli, upoštevana sta tudi zahtevnost strešne konstrukcije. m2	162,00	24,00	3.888,00
6.	Letvanje strehe za pokrivanje z bramakom za stanovanjsko hišo. m2	162,00	4,37	707,94
8.	Naprava lesenega opaža strešin po celotni površini iz desk debeline 24mm. m2	162,00	10,84	1.756,08
9.	Letvanje vzdolžnih letev za prezračevalni kanal. m2	162,00	3,38	547,56

10.	Naprava lahkih premičnih odrov na kozah za zidanje, omete in ostale obdelave.			
	m2	100,00	3,00	300,00
11.	Naprava lahkih fasadnih odrov za obdelavo fasade z zaščitno ograjo.			
	m2	196,00	2,50	490,00
TESARSKA DELA SKUPAJ:				11.483,38

IV. ZIDARSKA DELA:

1.	Dobava materiala in zidanje nosilnih zidov deb. 19Cm in 29cm, iz modularne opeke s podaljšano cementno malto (1:3:9), skupaj z vsemi prenosi in transporti, napravo malte in pomožnimi deli in materiali.			
	m3	42,00	95,00	3.990,00
2.	Zidanje Shiedel dimnika s šamotno malto. Dimnik z vsemi prikljunimi elementi in dimniškimi vrticami.			
	m1	8,00	120,00	960,00
3.	Dobava materiala in izdelava strojnega ometa sten.			
	m2	300,00	6,00	1.800,00
5.	Dobava materiala in izdelava tlaka pritličja, skupaj z vsemi prenosi in transporti in vsemi pomožnimi deli in materiali, naslednje sestave: armirani cementni estrih 7 cm trdi tervol debeline 7cm + pvc hidroizolacija (1x ibitol + 1x varilni trak) 1 cm			
	m2	81,00	17,00	1.377,00
6.	Dobava materiala in izdelava tlaka mansarde, skupaj z vsemi prenosi in transporti in vsemi pomožnimi deli in materiali, sestave: armirani cementni estrih 6 cm trdi tervol debeline 4cm+pvc			
	m2	78,00	17,00	1.326,00

7.	Dobava materiala in izdelava stropa mansarde, skupaj z vsemi prenosi in transporti in vsemi pomožnimi deli in materiali, naslednje sestave: toplotna izolacija 2x16cm alu. folija gibs plošče na podkonstrukciji m2	125,00	35,00	4.375,00
8.	Dobava materiala in obloga fasade z izolativnimi ploščami deb. 12 cm, skupaj z vsem pritrdilnim materialom in PVC mrežico, ter izdelava zaključnega sloja fasade v svetli in delno tonirani barvi, skupaj z vsemi prenosi in transporti in pomožnimi deli in materiali. m2	150,00	28,00	4.200,00
9.	Dobava materiala in vgraditev zunanjih in notranjih okenskih polic iz naravnega kamna, deb. 3 cm, skupaj s prenosi in transporti do mesta vgraditve, z vsemi pomožnimi deli in materiali. m1	35,00	35,00	1.225,00
10.	Vzidava ventilacijskih mrežic vel. 20*20 cm. kom	2,00	30,00	60,00
11.	Vzidava in obzidava padnih cevi m1	8,50	15,00	127,50
12.	Vzidava in obzidava ventilacijskih pvc cevi m1	8,50	15,00	127,50
13.	Dobava in vgraditev kovinskih sider za strešne lege fi 14 mm: kom.	24,00	10,00	240,00
ZIDARSKA DELA SKUPAJ:				19.808,00

V. KANALIZACIJA

1.	Kombinirani strojni in ročni izkop jarkov, jaškov za kanalizacijo v terenu III. kategorije tal, skupaj z vsemi pomožnimi deli in materiali			
	m3	5,00	29,00	145,00
2.	Polaganje osnovne kanalizacijske cevi o130 v zahtevanem padcu 2% in smeri, skupaj z obbetoniranjem in vsemi pomožnimi deli in materiali			
	m1	10,00	17,61	176,10
3.	Polaganje PVC cevi o150 za odvod vode, zahtevanem padcu 2% in smeri, skupaj z obbetoniranjem in vsemi pomožnimi deli in materiali			
	m1	15,00	19,90	298,50
4.	Kompletna izdelava peskolovca o30cm iz betonske cevi z PVC pokrovom, skupaj z obbetoniranjem in vsemi pomožnimi deli in materiali			
	kom.	2,00	86,70	173,40
5.	Kompletna izdelava revizijskega jaška 80/80cm, kompletno s pokrovom s smradno zaporo, skupaj z obbetoniranjem in vsemi pomožnimi deli in materiali			
	kom.	1,00	194,61	194,61
6.	Kompletna izdelava zunanjega lovilca olja o110cm, kompletno s pokrovom, skupaj z obbetoniranjem in vsemi pomožnimi deli in materiali			
	kom.	1,00	138,86	138,86
KANALIZACIJA SKUPAJ:				1.126,47

OBRTNIŠKA DELA

I. KLEPARSKA DELA

1.	Naprava visečih strešnih žlebov polkrožne oblike iz bakrene pločevine deb 0,70 mm in razvite širine 33 cm na hiši in čopih. ml	28,00	18,83	527,24
2.	Naprava okroglih odtočnih veci iz bakrene pločevine, deb 0,70 mm in razvite širine 33cm. ml	10,00	16,05	160,50
3.	Dobava materiala in izdelava obrob ventilacijskih tuljav, končnih zidov in zidu med objekti in dimnikov iz eloksirane pločevine debeline 0.65mm, in prekrivanjem frčade, skupaj s prenosi in transporti do mesta vgraditve in vsemi pomožnimi deli in materiali. ml	15,00	13,65	204,75
4.	Naprava poševne dimniške obrobe iz bakrene pločevine deb 0,70 mm in razvite širine 50 cm. ml	4,00	20,32	81,28
5.	Naprava kotličkov za zbiranje meteorne vode za odtočno cev fi 12 iz bakrene pločevine deb 0,70 mm, gladke pravokotne oblike. kom	2,00	12,66	25,32
6.	Dobava in montaža ventilacijskih kap nad streho, z vsemi deli in stroški ventilacije fi 100 mm, vključno z izolacijo obdelavo tuljav in kap. kom	2,00	78,00	156,00
7.	Naprava pločevinaste obrobe v žloti iz bakrene pločevine deb 0,70 mm, razvite širine 100cm. ml	14,00	13,65	191,10
KLEPARSKA DELA SKUPAJ:				892,49

II. KLJUČAVNIČARSKA DELA

1.	Izdelava in montaža železnega ogrodja za balkonsko ograjo sestajoče iz profilnega železa teže do 13kg/m2. kg	160,00	5,42	867,20
2.	Izdelava in dobava sider iz okroglega železa fi 12 za sidranje kapnih leg l = 30cm. kom	2,00	80,00	160,00
3.	Dobava kovinskih protipožarnih vrat za prostor z cisterno vel 100cm * 200cm z vsemi deli in stroški za odpornost 1ure. kd	1,00	416,00	416,00
4.	Dobava kovinskega ogrodja za ograjo, ob stopnišču. kg	78,00	5,42	

KLJUČAVNIČARSKA DELA SKUPAJ:**1.443,20****III. MIZARSKA DELA**

1.	Izdelava, dobava in montaža kompletnih vhodnih vrat iz borovih letvic-okvirni podboj, velikosti 110 * 220cm. Tipske izvedbe. kom	1,00	916,00	916,00
2.	Izdelava, dobava in montaža enokrilnih notranjih vrat, okvirni podboj iz polnega lesa, tipske izvedbe.			
	kom vel. 70*200	1,00	184,00	184,00
	kom vel. 80*200	8,00	186,00	1.488,00
3.	Izdelava, dobava in montaža balkonskih vrat, okvirni podboj iz polnega lesa, tipske izvedbe-opleškana in zasteklena. Enokrilna			
	kom vel. 80*230	2,00	218,46	436,92
	kom vel. 100*230	1,00	244,61	244,61

4.	Izdelava, dobava in montaža lesenih oken s termopan zasteklitvijo z vsem okovjem, zasteklitvijo tipske izvedbe-opleskana in zastekljena.				
	kom	vel. 60*100	1,00	155,00	155,00
	kom	vel. 80*90	4,00	175,00	700,00
	kom	vel. 60*140	1,00	235,00	235,00
	kom	vel. 100*100	1,00	287,00	287,00
	kom	vel. 110*140	4,00	286,00	1.144,00
	kom	vel. 120*140	4,00	296,00	1.184,00

MIZARSKA DELA SKUPAJ: **6.974,53**

IV. KERAMIČARSKA DELA

1.	Polaganje podnih ploščic iz glazirane keramike. A kvalitete na lepilo ter zalivanje stikov s cementnim mlekom.				
	m2		53,00	26,52	1.405,56
2.	Polaganje stenskih keramičnih ploščic				
	m2		45,00	26,35	1.185,75
3.	Enako, kot poz. 1 samo polaganje keramičnih ploščic na balkon, vključno z obrobami plošče in stene.				
	m2		16,00	30,97	495,52

KERAMIČARSKA DELA SKUPAJ: **3.086,83**

V. KROVSKA DELA

1.	Dobava in prekrivanje strehe dvokapnice z opečnim zareznikom na že letvano ostrešje.				
	m2		210,00	10,32	2.167,20
2.	Dobava in pokrivanje slemena strehe s slemenjaki.				
	m1		18,00	35,00	630,00
3.	Dobava in polaganje izotop folije pod strešnike z vsemi deli in stroški.				
	m2		210,00	1,09	228,90

SKUPAJ KROVSKA DELA: **3.026,10**

VI. SLIKARSKA DELA

1.	Slikanje vseh stropov z disperzijsko barvo fino zrnate strukture-2* v beli barvi. m2	350,00	2,68	938,00
2.	Enako kot postavka 1, stene 2* v tonu po izbiri. m2	18,00	2,92	52,56

KROVSKA DELA SKUPAJ: **990,56**

REKAPITULACIJA**A/ GRADBENA DELA**

I.	ZEMELJSKA DELA			6.272,80
II.	BETONSKA DELA			12.135,00
III.	TESARSKA DELA			11.483,38
IV.	ZIDARSKA DELA			19.808,00
V.	KANALIZACIJA			1.126,47
	GRADBENA DELA			
A/	SKUPAJ:			50.825,65

B/ OBRTNIŠKA DELA

I.	KLEPARSKA DELA KLJUČAVNIČARSKA			892,49
II.	DELA			1.443,20
III.	MIZARSKA DELA			6.974,53
IV.	KERAMIČARSKA DELA			3.086,83
V.	KROVSKA DELA			3.026,10
VI.	SLIKARSKA DELA			990,56
	OBRTNIŠKA DELA			
B/	SKUPAJ:			16.413,71

C/ ELEKTRIKA **3.631,94**

D/ VODOVOD **4.299,00**

E/ CENTRALNO

OGREVANJE **4.383,00**

SKUPNA REKAPITULACIJA

A/	GRADBENA DELA	50.825,65
B/	OBRTNIŠKA DELA	16.413,71
C/	ELEKTRIKA	3.631,94
D/	VODOVOD	4.299,00
E/	CENTRALNO OGREVANJE	4.383,00
	SKUPAJ:	79.553,30
<hr/>		
	DDV 8,5%	6.762,03
	SKUPAJ:	86.315,33

PRILOGA B: POPIS GOI DEL ZA ENOSTANOVANJSKO HIŠO ŠT. 3

GRADBENA DELA

I. ZEMELJSKA DELA

	količina	cena/enoto	cena
1. Postavljanje lesenih horizontalnih profilov za visoke gradnje. kos	12	20,00	240,00
2. Površinski široki strojni odkop humusa v zemlji III. ktg, deb. 20-30 cm z nakladanjem zemlje na prevozno sredstvo in odvozom na deponijo na gradbišču. m3	60	4,56	273,60
3. Široki strojni izkop gradbene jame dno izkopa do 1.0m, v zemljišču III. ktg, z nakladanje meteriala na prevozno sredstvo in odvozom na deponijo na gradbišču. m3	220	3,56	783,20
4. Dobava in nasutje kamnite podloge med temelji v debelini 90cm z dobavljenim materialom-lomljenec, skupaj s premetom ter nabijanjem v plasteh po 20 cm. m3	120	42,27	5.072,40
5. Zasipanje za izvedenimi obodnimi pasovnimi temelji z gramoznim dobavljenim materialom, z nakladanjem in dovozom z gradbiščne deponije, z nabijanjem v plasteh po 20cm. m3	50	42,27	2.113,50
6. Naprava zbitega tamponskega sloja v pasu širine 120cm ob objektu, za podlago tlakovanim površinam pritličja. Izvedba z gramoznim tamponom ali drobirjem v povprečni debelini 20-30cm, kompletno z dobavo in prevozom gramoznega tampona, razstiranjem, z komprimiranim utrjevanjem do predpisane zbitosti 40Mpa. Izvedba z vsemi pomožnimi deli in transporti do 10km. Nosilni planum izveden v 2% naklonu proti dežnim požiralnikom oz. zunanjemu robu. m3	80	40,67	3.253,60

7.	Odvoz preostalega izkopanega materiala na deponijo do 5 km daleč, skupaj s strojnim nakladanjem in razkladanjem z zvrčanjem.			
	m3	100	5,68	568,00
ZEMELJSKA DELA SKUPAJ:				12.304,30

II. BETONSKA IN ARMIRANOBETONSKA DELA

1.	Strojno vgrajevanje betona MB 15 z betonsko črpalko, preseka do 0,12 m ³ /m ² , m1, podložni beton pod temeljno ploščo-nevidne nearmirane konstrukcije.			
	m3	17	104,38	1.774,46
2.	Strojno vgrajevanje betona MB 30, z betonsko črpalko, preseka do 0,30 m ³ /m ² , m1, za AB ploščo nad temelji-vidne armirane konstrukcije.			
	m3	51,3	104,08	5.339,30
3.	Strojno vgrajevanje betona MB 30, preseka do 0,12 m ³ /m ² , m1, za vertikalne zidne vezi in stebre-vidne armirane konstrukcije.			
	m3	20	123,55	2.471,00
4.	Strojno vgrajevanje betona MB 30, preseka do 0,12 m ³ /m ² , m1, za horizontalne in poševne zidne vezi in preklade-vidne armirane konstrukcije.			
	m3	22	123,55	2.718,10
5.	Strojno vgrajevanje betona MB 30 z betonsko črpalko, preseka do 0,15 m ³ /m ² , m1 za AB ploščo nad pritličjem -armirane vidne konstrukcije.			
	m3	28	111,30	3.116,40
6.	Dobava, ravnanje, rezanje, krivljenje, polaganje in vezanje armature v monolitnih klasičnih betonskih konstrukcijah (RA 400/500, MAG 500/600). Količina je ocenjena-točno količino je potrebno dobiti iz armaturnih načrtov.			
	ocena: kg	9600	1,10	10.560,00
BETONSKA DELA SKUPAJ:				25.979,26

III. TESARSKA DELA:

1.	Enostranski opaž temeljne plošče. Opaževanje z opažnimi elementi in opažnimi deskami, skupaj s prenosom materiala do mesta vgraditve, opaženjem, razopaženjem, čiščenjem lesa, skladiščenjem in vsemi pomožnimi deli. m2	27	17,09	461,43
2.	Dvostranski ali trostranski opaž vertikalnih zidnih vezi in stebrov. Opaževanje z opažnimi elementi in opažnimi deskami, skupaj s prenosom materiala do mesta vgraditve, opaženjem, razopaženjem, čiščenjem lesa, skladiščenjem in vsemi pomožnimi deli. m2	49	25,00	1.225,00
3.	Dvostranski ali trostranski opaž poševnih zidnih vezi in preklad. Opaževanje z opažnimi elementi in opažnimi deskami, skupaj s prenosom materiala do mesta vgraditve, opaženjem, razopaženjem, čiščenjem lesa, skladiščenjem in vsemi pomožnimi deli. m2	220	30,00	6.600,00
4.	Enostranski opaž ravne AB plošče nad pritličjem, višina podpiranja do 3.50m. Opaževanje z opažnimi elementi in opažnimi deskami, skupaj s prenosom materiala do mesta vgraditve, opaženjem, razopaženjem, čiščenjem lesa, skladiščenjem in vsemi pomožnimi deli. m2	185	15,00	2.775,00
5.	Dobava lesa, izdelava in montaža srednje komplicirane lesene strešne konstrukcije, iz rezanega smrekovega lesa (II. klasa) poraba lesa do 0,05 m ³ /m ² , skupaj z osnovnim zaščitnim premazom proti črvom in plesni, s prenosom materiala do mesta vgraditve, z vsemi potrebnimi deli in materiali, vključno z vgraditvijo strešnih oken. m2	230	36,02	8.284,60
6.	Dobava lesa in letvanje strešne konstrukcije z letvami 4/5 cm, s podkonstrukcijo zračnega mostu z letvami 5/8cm, vse iz rezanega smrekovega lesa (II. klasa) skupaj z osnovnim zaščitnim premazom proti črvom in plesni, s prenosom materiala do mesta vgraditve, z vsemi potrebnimi deli in materiali. m2	290	4,37	1.267,30

8.	Dobava in izdelava lesenega opaža iz smrekovega lesa, pod strešno konstrukcijo iz ladijskega poda deb. 1,8 cm, skupaj z osnovnim zaščitnim premazom proti črvom in plesni, s prenosom materiala do mesta vgraditve, z vsemi potrebnimi deli in materiali, vključno z izdelavo podkonstrukcije.	m2	290	13,01	3.772,90
9.	Dobava in polaganje izolativne folije (sistema TYVEK), na nosilno konstrukcijo ostrešja, skupaj s prenosom materiala do mesta vgraditve, pritrditvami in vsemi pomožnimi deli in materiali.	m2	290	3,38	980,20
10.	Dobava materiala in postavljanje notranjih delovnih odrov višine do 2.00m na lesenih oz. železnih kozah, skupaj s prenosom materiala do mesta postavitve, odstranitvijo odrov, čiščenjem lesa in vsemi pomožnimi deli-odri za zidanje in ometavanje notranjih nosilnih in predelnih sten, za ometavanje in slikanje stropov, za montažo stavbnega pohištva. Obračun v m2 netto tlorisne površine.	m2	300	3,00	900,00
11.	Dobava, montaža, demontaža ter čiščenje lahkega fasadnega cevne odra do višine 10.00m z napravo podstavka, prenosom materiala do mesta vgraditve in vsemi pomožnimi deli in materiali.	m2	350	5,00	1.750,00
TESARSKA DELA SKUPAJ:					28.016,43

IV. ZIDARSKA DELA:

1.	Dobava materiala in zidanje nosilnih zidov deb. 19cm in 29cm, iz modularne opeke s podaljšano cementno malto (1:3:9), skupaj z vsemi prenosi in transporti, napravo malte in pomožnimi deli in materiali.	m3	110	125,00	13.750,00
2.	Dobava materiala in ročna izdelava grobih in finih ometov notranjih opečnih zidov in sten, v podaljšani cementno-apneni malti, s predhodnim cementnim obrizgom, z vsemi prenosi in transporti, napravo malte in vsemi pomožnimi deli in materiali.	m2	820	12,21	10.009,74

4.	Dobava materiala in izdelava tlaka pritličja, skupaj z vsemi prenosi in transporti in vsemi pomožnimi deli in materiali, naslednje sestave: armirani cementni estrih 6 cm sistemska plošča + pvc 10 cm stirodur 10cm hidroizolacija (1x ibitol + 1x varilni trak) 1 cm m ²	171	33,90	5.796,90
5.	Dobava materiala in izdelava tlaka mansarde, skupaj z vsemi prenosi in transporti in vsemi pomožnimi deli in materiali, sestave: armirani cementni estrih 6 cm Stiropor 8 cm + pvc m ²	199	15,00	2.985,00
6.	Dobava materiala in izdelava stropa mansarde, skupaj z vsemi prenosi in transporti in vsemi pomožnimi deli in materiali, naslednje sestave: toplotna izolacija 2x16cm alu. folija gibs plošče na podkonstrukciji m ²	240	45,00	10.800,00
7.	Dobava materiala in obloga fasade z izolativnimi ploščami (Kamena volna) deb. 20 cm, skupaj z vsem pritrdilnim materialom in rabitz mrežico, ter izdelava zaključnega sloja fasade (tipa Teranova) v svetli in delno tonirani barvi, skupaj z vsemi prenosi in transporti in pomožnimi deli in materiali. m ²	350	55,00	19.250,00
8.	Dobava materiala in vgraditev zunanjih in notranjih okenskih polic iz naravnega kamna, deb. 3 cm, skupaj s prenosi in transporti do mesta vgraditve, z vsemi pomožnimi deli in materiali. m ¹	70	45,00	3.150,00
9.	Dobava in vgraditev kovinskih sider za strešne lege fi 14 mm: kom.	36	10,00	360,00
10.	Dobava materila in izdelava hidroizolacije pod nosilnimi zidovi pritličja, 1x bitumenski premaz in 1x varjeni trak, skupaj z zalivanjem stikov in predorov. m ¹	125	8,33	1.041,25

11.	Dobava materiala in polaganje betonskih plošč debeline 5cm na zemeljsko vlažni beton, skupaj s prenosi in transporti do mesta vgraditve in vsemi pomožnimi deli in materiali.			
	m2	100	47,00	4.700,00
12.	Dobava materiala in polaganje betonskih robnikov v beton MB15, skupaj s prenosi in transporti do mesta vgraditve in vsemi pomožnimi deli in materiali.			
	m1	100	15,00	1.500,00
	Dobava materiala in zidanje dimnikov iz sestavnih elementov po specifikaciji proizvajalca Schiedel-skupaj z vsemi sestavnimi elementi in načinov vgrajevanja, zaključenim z montažno zaključno oblogo na strehi in dimniško kapo, skupaj z vsemi prenosi in transporti in vsemi pomožnimi deli in materiali: En dimnik je višine 9,5m.			
	kos	2,00	1.872,54	3.745,08
13.	Razna nepredvidena dela in pomoč obrtnikom pri instalacijskih delih – 5 % zidarskih del :			
	ocena			937,06
ZIDARSKA DELA SKUPAJ:				78.025,03

V. KANALIZACIJA

1.	Kombinirani strojni in ročni izkop jarkov, jaškov za kanalizacijo v terenu III. kategorije tal, skupaj z vsemi pomožnimi deli in materiali			
	m3	20	45,00	900,00
2.	Polaganje osnovne kanalizacijske cevi o130 v zahtevanem padcu 2% in smeri, skupaj z obbetoniranjem in vsemi pomožnimi deli in materiali			
	m1	25	22,90	572,50
3.	Polaganje PVC cevi o150 za odvod vode, zahtevanem padcu 2% in smeri, skupaj z obbetoniranjem in vsemi pomožnimi deli in materiali			
	m1	30	25,90	777,00
4.	Kompletna izdelava peskolovca o30cm iz betonske cevi z PVC pokrovom, skupaj z obbetoniranjem in vsemi pomožnimi deli in materiali			
	kom.	6	112,72	676,32

5.	Kompletna izdelava revizijskega jaška 80/80cm, kompletno s pokrovom s smradno zaporo, skupaj z obbetoniranjem in vsemi pomožnimi deli in materiali			
	kom.	1	253,00	253,00
6.	Kompletna izdelava zunanjšega lovilca olja ø110cm, kompletno s pokrovom, skupaj z obbetoniranjem in vsemi pomožnimi deli in materiali			
	kom.	1	180,52	180,52
7.	Kompletna izdelava troprekatne nepretočne greznice, kompletno s pokrovi, skupaj z betoniranjem, notranjo obdelavo in vsemi pomožnimi deli in materiali			
	kom.	1	3.650,00	3.650,00
KANALIZACIJA SKUPAJ:				7.009,34

OBRTNIŠKA DELA

I. KROVSKO-KLEPARSKA DELA

1.	Dobava materiala in prekrivanje strehe z opečno kritino tipa opečni zareznik, skupaj s prenosom in transportom do mesta vgraditve z vsemi potrebnimi detelji in zaključki, vključno s snegolovi in elementi za prezračevanje.			
	m ²	180	22,70	4.086,00
2.	Dobava materiala in montaža odtočnih žlebov in cevi iz eloksirane pločevine debeline 0.65mm, s kljukami in pritrdilnim materialom, skupaj s prenosom in transportom do mesta vgraditve in vsemi drugimi pomožnimi deli in materiali.			
	m ¹	46	18,54	852,84
3.	Dobava materiala in izdelava obrob ventilacijskih tuljav, končnih zidov in zidu med objekti in dimnikov iz eloksirane pločevine debeline 0.65mm, in prekrivanjem frčade, skupaj s prenosom in transportom do mesta vgraditve in vsemi pomožnimi deli in materiali.			
	m ¹	15	13,65	204,75
KROVSKO-KLEPARSKA DELA SKUPAJ:				5.143,59

II. KLJUČAVNIČARSKA DELA

1.	Dobava in namestitev vratnih pripir iz kotnika vel. 40/40/5 mm ml	8	5,42	43,36
2.	Dobava in montaža dimniške kape iz RF pločevine, vse po detajlu projektanta kom	2	80,00	160,00
3.	Dobava in vgraditev raznih drobnih ključavničarskih izdelkov, kompletno s finalno površinsko obdelavo. Obračun po dejanski teži. kg	85	5,00	425,00

KLJUČAVNIČARSKA DELA SKUPAJ: **628,36**

III. MIZARSKA DELA

Dobava in montaža vhodnih enokrilnih vrat po detajlu projektanta. Slep podboj je suhomontažen. Podboj in krilo sta izdelana iz masivnega borovega lesa in finalno obdelana z večslojnimi zaščitnimi premazi za les. Okovje je višjega cenovnega razreda v kromirani izvedbi.

VV -
vrata
velikosti
115/215
cm
kom

1	1.300,00	1.300,00
---	----------	----------

SKUPAJ: **1.300,00**

IV. PVC OKNA IN VRATA

Dobava in montaža oken iz belega PVC-ja s prekinjenim toplotnim mostom, zasteklitev je z navadnim, prosojnim termopan steklom, polnjenim z inertnim plinom, $k= 1,1 \text{ W/m}^2\text{k}$, kombinirano odpiranje, okno ima ročni mehanizem za odpiranje in je opremljeno s tesnilno gumo, okovjem visokega kvalitetnega razreda ter plastificirano kljuko v beli barvi. Okna so opremljena z zunanjo roletto vse po shemah in detajlih projektanta.

Klet

O1 - Okno velikosti 100/120 cm kom	3	159,58	957,48
O1a - Okno velikosti 80/80 cm kom	4	159,58	957,48
O2 - Okno velikosti 80/120 cm kom	2	119,00	119,00

Pritličje

O1 - Okno velikosti 100/120 cm kom	5	159,58	957,48
O1a - Okno velikosti 80/80 cm kom	2	119,00	119,00
O2 - Okno velikosti 80/120 cm kom	7	119,00	119,00

Mansarda

O1 - Okno velikosti 100/120 cm kom	2	159,58	957,48
O3 - Okno velikosti 80/100 cm kom	5	139,00	417,00
O5 - Okno velikosti 100/125 cm - trikotno okno kom	1	583,00	583,00

Dobava in montaža zunanjih panoramskih drsnih vrat, vgrajena v PVC podboju bele barve v zidani steni, zastekljeno s termopan steklom, $k= 1,1$ W/m²K. Vrata so opremljena s kljuko po izbiri arhitekta, cilindrično ključavnico sistem univerzalnega ključa, tipskim okovjem in tesnilno gumo - višjega cenovnega razreda. Sončna zaščita se izvede poshemah in detajlu projektanta.

Pritličje

O4 - Okno velikosti 320/215 cm

kom	1	894,40	894,40
-----	---	--------	--------

O6 - Okno velikosti 240/215 cm - dvokrilna vrata + fiksno okno

kom	1	670,80	670,80
-----	---	--------	--------

PVC OKNA IN VRATA SKUPAJ: 4.718,16

V. KERAMIČARSKA DELA

Dobava in polaganje talne keramike na ravno podlago na lepilo kompletno z vsemi pomožnimi deli in prenosi. Velikost ploščic je 30/30 cm, barva po izbiri projektanta. V ceni upoštevati tudi stensko obrobo kjer je potrebna - keramika odporna na mrz in zunanje temperature, fugirna masa vodonepropustna, granitogres - vhod

Obloga a.b. stopnic s granitogresom po izbiri projektanta, vključno s stenskim zaključkom-coklom v višini 10 cm in vsemi pomožnimi deli in materiali - zunanje diferenčne stopnice

m ²	10	40,00	400,00
----------------	----	-------	--------

KERAMIČARSKA DELA SKUPAJ: 484,00

REKAPITULACIJA

A/	GRADBENA DELA	
I.	ZEMELJSKA DELA	12.304,30
II.	BETONSKA DELA	25.979,26
III.	TESARSKA DELA	28.016,43
IV.	ZIDARSKA DELA	78.025,03
V.	KANALIZACIJA	7.009,34
A/	GRADBENA DELA SKUPAJ:	151.334,37
B/	OBRTNIŠKA DELA	
II.	KROVSKO KLEPARSKA DELA	5.143,59
III.	KLJUČAVNIČARSKA DELA	628,36
IV.	MIZARSKA DELA	1.300,00
V.	PVC OKNA IN VRATA	4.718,16
VII.	KERAMIČARSKA DELA	484,00
B/	OBRTNIŠKA DELA SKUPAJ:	12.274,11
C/	ELEKTRIKA	5.631,00
D/	VODOVOD CENTRALNO	6.299,00
E/	OGREVANJE	16.675,00
	<u>SKUPNA REKAPITULACIJA</u>	
A/	GRADBENA DELA	151.334,37
B/	OBRTNIŠKA DELA	12.274,11
C/	ELEKTRIKA	5.631,00
D/	VODOVOD CENTRALNO	6.299,00
E/	OGREVANJE	16.675,00
	SKUPAJ:	192.213,48
	DDV 8,5%	16.338,15
	SKUPAJ:	208.551,62

PRILOGA C: POPIS GOI DEL ZA ENOSTANOVANJSKO HIŠO ŠT. 4

GRADBENA DELA

	količina	cena/enoto	cena
<u>I. ZEMELJSKA DELA</u>			
1. Postavljanje lesenih horizontalnih profilov za visoke gradnje. kos	10	10	100,00
3. Široki strojni izkop gradbene jame dno izkopa do 1.0m, v zemljišču III. ktg, z nakladanje materiala na prevozno sredstvo in odvozom na deponijo. m3	120	1,67	200,40
5. Dobava in nasutje kamnite podloge pod podložnim betonom temeljev v debelini 30cm z dobavljenim materialom-lomljenec, skupaj s premetom ter nabijanjem v plasteh po 10 cm. m3	20	27,49	549,80
6. Zasipanje med in za izvedenimi temelji z gramoznim dobavljenim materialom, z nakladanjem in dovozom z gradbiščne deponije, z nabijanjem v plasteh po 20cm. m3	54	27,49	1.484,46
7. Naprava zbitega tamponskega sloja v pasu širine 120cm ob objektu, za podlago tlakovanim površinam pritličja. Izvedba z gramoznim tamponom ali drobirjem v povprečni debelini 20-30cm, kompletno z dobavo in prevozom gramoznega tampona, razstiranjem, z komprimiranim utrjevanjem do predpisane zbitosti 40Mpa. Izvedba z vsemi pomožnimi deli in transporti do 10km. Nosilni planum izveden v 2% naklonu proti dežnim požiralnikom oz. zunanjemu robu. m3	19	27,49	522,31
<u>ZEMELJSKA DELA SKUPAJ:</u>			<u>2.856,97</u>

II. BETONSKA IN ARMIRANOBETONSKA DELA

1. Ročno vgrajevanje betona MB 20, preseka do 0,10 m3/m2,m1, kot podloga za betonske temelje, skupaj z nabavo že izdelanega betona, z vsemi pomožnimi deli in materiali, skupaj s prenosi in transporti. m3	7	90	630,00
2. Strojno vgrajevanje betona MB 30, z betonsko črpalko, preseka do 0,80 m3/m2,m1, za temelje-nevidne armirane konstrukcije, skupaj z nabavo že izdelanega betona, z vsemi pomožnimi deli in materiali, skupaj s prenosi in transporti. m3	25	95	2.375,00
3. Strojno vgrajevanje betona MB 30, z betonsko črpalko, preseka do 0,15 m3/m2,m1, za temeljno ploščo-nevidne armirane konstrukcije, skupaj z nabavo že izdelanega betona, z vsemi pomožnimi deli in materiali, skupaj s prenosi in transporti. m3	15	95	1.425,00

4.	Ročno vgrajevanje betona MB 30, preseka do 0,12 m ³ /m ² ,m ¹ , za vertikalne zidne vezi in stebre-vidne armirane konstrukcije, skupaj z napravo betona, z vsemi pomožnimi deli in materiali, skupaj s prenosom in transporti.	m ³	7,5	95	712,50
5.	Ročno vgrajevanje betona MB 30, preseka do 0,12 m ³ /m ² ,m ¹ , za horizontalne in poševne zidne vezi-preklade nad okni in vrati-vidne armirane konstrukcije, skupaj z napravo betona, z vsemi pomožnimi deli in materiali, skupaj s prenosom in transporti.	m ³	6,5	105	682,50
6.	Strojno vgrajevanje betona MB 30 z betonsko črpalko, preseka do 0,20 m ³ /m ² , m ¹ za AB ploščo nad kletjo in pritličjem -armirane vidne konstrukcije, skupaj z nabavo že izdelanega betona, z vsemi pomožnimi deli in materiali, skupaj s prenosom in transporti.	m ³	24	95	2.280,00
10.	Dobava, ravnanje, rezanje, krivljenje, polaganje in vezanje armature v monolitnih klasičnih betonskih konstrukcijah (RA 400/500, MAG 500/600). Količina je ocenjena poraba 85kg/m ³ -točno količino je potrebno dobiti iz armaturnih načrtov.	ocena:	5800	1,3	7.540,00

BETONSKA DELA SKUPAJ: **15.645,00**

III. TESARSKA DELA:

1.	Enostranski opaž temeljne plošče. Opaževanje z opažnimi elementi in opažnimi deskami, skupaj s prenosom materiala do mesta vgraditve, opaženjem, razopaženjem, čiščenjem lesa, skladiščenjem in vsemi pomožnimi deli.	m ²	7,5	14,67	110,03
1.	Dvostranski opaž AB temeljev. Opaževanje z opažnimi elementi in opažnimi deskami, skupaj s prenosom materiala do mesta vgraditve, opaženjem, razopaženjem, čiščenjem lesa, skladiščenjem in vsemi pomožnimi deli.	m ²	95	14,67	1.393,65
2.	Dvostranski ali trostranski opaž vertikalnih zidnih vezi in stebrov. Opaževanje z opažnimi elementi in opažnimi deskami, skupaj s prenosom materiala do mesta vgraditve, opaženjem, razopaženjem, čiščenjem lesa, skladiščenjem in vsemi pomožnimi deli.	m ²	50	28,75	1.437,50
3.	Dvostranski ali trostranski opaž poševnih zidnih vezi in preklad. Opaževanje z opažnimi elementi in opažnimi deskami, skupaj s prenosom materiala do mesta vgraditve, opaženjem, razopaženjem, čiščenjem lesa, skladiščenjem in vsemi pomožnimi deli.	m ²	38	35	1.330,00
4.	Enostranski opaž ravne AB plošče nad kletjo in pritličjem, višina podpiranja do 3.50m. Opaževanje z opažnimi elementi in opažnimi deskami, skupaj s prenosom materiala do mesta vgraditve, opaženjem, razopaženjem, čiščenjem lesa, skladiščenjem in vsemi pomožnimi deli.	m ²	210	14,5	3.045,00

Dobava lesa, izdelava in montaža srednje komplicirane lesene strešne konstrukcije, iz rezanega

6.	smrekovega lesa (II. klasa)poraba lesa do 0,05 m3/m2, skupaj z osnovnim zaščitnim premazom proti črvom in plesni, s prenosom materiala do mesta vgraditve, z vsemi potrebnimi deli in materiali.	m2	140	35,36	4.950,40
7.	Dobava lesa in letvanje strešne konstrukcije z letvami 4/5 cm, s podkonstrukcijo zračnega mostu z letvami 5/8cm, vse iz rezanega smrekovega lesa (II. klasa) skupaj z osnovnim zaščitnim premazom proti črvom in plesni, s prenosom materiala do mesta vgraditve, z vsemi potrebnimi deli in materiali.	m2	180	8,24	1.483,20
8.	Dobava in izdelava lesenega opaža iz smrekovega lesa, pod strešno konstrukcijo iz ladijskega poda deb. 1,8 cm, skupaj z osnovnim zaščitnim premazom proti črvom in plesni, s prenosom materiala do mesta vgraditve, z vsemi potrebnimi deli in materiali, vključno z izdelavo podkonstrukcije.	m2	180	14,55	2.619,00
9.	Dobava in polaganje izolativne folije (sistema TYVEK), na nosilno konstrukcijo ostrešja, skupaj s prenosom materiala do mesta vgraditve, pritrjevanjem in vsemi pomožnimi deli in materiali.	m2	180		
10.	Dobava materiala in postavljanje notranjih delovnih odrov višine do 2.00m na lesenih oz. železnih kozah, skupaj s prenosom materiala do mesta postavitve, odstranitvijo odrov, čiščenjem lesa in vsemi pomožnimi deli-odri za zidanje in ometavanje notranjih nosilnih in predelnih sten, za ometavanje in slikanje stropov, za montažo stavbnega pohištva. Obračun v m2 netto tlorsne površine.	m2	180	2	360,00
11.	Dobava, montaža, demontaža ter čiščenje lahkega fasadnega cevnega odra do višine 10.00m z napravo podstavka, prenosom materiala do mesta vgraditve in vsemi pomožnimi deli in materiali.	m2	370	3	1.110,00
<u>TESARSKA DELA SKUPAJ:</u>					<u>16.728,78</u>

IV. ZIDARSKA DELA:

1.	Dobava materiala in zidanje nosilnih zidov deb. 19cm in 25cm, iz modularne opeke s podaljšano cementno malto (1:3:9), skupaj z vsemi prenosom in transporti, napravo malte in pomožnimi deli in materiali.	m3	44	120	5.280,00
2.	Dobava materiala in ročna izdelava grobih in finih ometov notranjih opečnih zidov in sten, v podaljšani cementno-apneni malti, s predhodnim cementnim obrizgom, z vsemi prenosom in transporti, napravo malte in vsemi pomožnimi deli in materiali.	m2	420	12,94	5.434,80

3.	Dobava materiala in ročna izdelava grobih in finih ometov notranjih AB stropov, v podaljšani cementno-apneni malti, s predhodnim cementnim obrizgom, z vsemi prenosi in transporti, napravo malte in vsemi pomožnimi deli in materiali.	m2	225	19	4.275,00
4.	Dobava materiala in izdelava tlaka kleti, skupaj z vsemi prenosi in transporti in vsemi pomožnimi deli in materiali, naslednje sestave: armirani cementni estrih 8 cm sistemska plošča + pvc 5 cm stirodur 5cm hidroizolacija (1x ibitol + 1x varilni trak) 1 cm	m2	100	29	2.900,00
5.	Dobava materiala in izdelava tlaka nadstropja, skupaj z vsemi prenosi in transporti in vsemi pomožnimi deli in materiali, sestave: armirani cementni estrih 6 cm Stiropor 8 cm + pvc	m2	120	15	1.800,00
6.	Dobava materiala in izdelava dilatacije med objektoma z izolativnimi ploščami (stiropor) deb. 5 cm, skupaj z vsemi prenosi in transporti in pomožnimi deli in materiali.	m2	62	7,81	484,22
7.	Dobava materiala in izdelava montažnih predelnih zidov debeline 12,5cm z dvojnimi gips ploščami na alu podkonstrukciji in vmesno zvočno izolacijo, skupaj z vsemi prenosi in transporti in vsemi pomožnimi deli in materiali:	m2	25	20	500,00
8.	Dobava materiala in zidanje dimnikov iz sestavnih elementov po specifikaciji proizvajalca Schiedel-skupaj z vsemi sestavnimi elementi in načinov vgrajevanja, zaključenim z montažno zaključno oblogo na strehi in dimniško kapo, skupaj z vsemi prenosi in transporti in vsemi pomožnimi deli in materiali: En dimnik je višine 8,0m	kos	2	1400	2.800,00
9.	Dobava materiala in obloga fasade z izolativnimi ploščami (stiropor) deb. 16 cm, skupaj z vsem pritrdilnim materialom in PVC mrežico, ter izdelava zaključnega sloja fasade (tipa Demit) v svetli in delno tonirani barvi, skupaj z vsemi prenosi in transporti in pomožnimi deli in materiali.	m2	185	32	5.920,00
10.	Vgraditev zunanjih in notranjih okenskih polic iz naravnega kamna, deb. 3 cm, skupaj s prenosi in transporti do mesta vgraditve, z vsemi pomožnimi deli in materiali. (samo vgradnja polic)	m1	22	20	440,00
11.	Dobava in vgraditev kovinskih sider za strešne lege fi 14 mm:	kom.	24	10	240,00

- | | | | | |
|-----|--|----|------|--------|
| 12. | Dobava materiala in izdelava horizontalne hidroizolacije pod nosilnimi zidovi pritličja, 1x bitumenski premaz in 1x varjeni trak, skupaj z zalivanjem stikov in predorov. | | | |
| | m1 | 45 | 8,33 | 374,85 |
| 13. | Dobava materiala in izdelava vertikalne hidroizolacije pritličnih zidov do višine 50cm nad terenom, 1x bitumenski premaz in x varjeni trak, skupaj z zalivanjem stikov in predorov | | | |
| | m2 | 18 | 8,33 | 149,94 |
| 16. | Razna nepredvidena dela in pomoč obrtnikom pri instalacijskih delih – 5 % zidarskih del :
ocena | | | |

ZIDARSKA DELA SKUPAJ:

30.598,81

V. KANALIZACIJA

- | | | | | |
|----|--|----|--------|--------|
| 1. | Kombinirani strojni in ročni izkop jarkov, jaškov za kanalizacijo v terenu III. kategorije tal, skupaj z vsemi pomožnimi deli in materiali | | | |
| | m3 | 12 | 45 | 540,00 |
| 2. | Polaganje osnovne kanalizacijske cevi o130 v zahtevanem padcu 2% in smeri, skupaj z obbetoniranjem in vsemi pomožnimi deli in materiali | | | |
| | m1 | 10 | 22,9 | 229,00 |
| 3. | Polaganje PVC cevi o150 za odvod vode, zahtevanem padcu 2% in smeri, skupaj z obbetoniranjem in vsemi pomožnimi deli in materiali | | | |
| | m1 | 25 | 25,9 | 647,50 |
| 4. | Kompletna izdelava peskolovca o30cm iz betonske cevi z PVC pokrovom, skupaj z obbetoniranjem in vsemi pomožnimi deli in materiali | | | |
| | kom. | 4 | 112,72 | 450,88 |
| 5. | Kompletna izdelava revizijskega jaška 80/80cm, kompletno s pokrovom s smradno zaporo, skupaj z obbetoniranjem in vsemi pomožnimi deli in materiali | | | |
| | kom. | 1 | 253 | 253,00 |
| 6. | Kompletna izdelava zunanjega lovilca olja o110cm, kompletno s pokrovom, skupaj z obbetoniranjem in vsemi pomožnimi deli in materiali | | | |
| | kom. | 1 | 180,52 | 180,52 |

KANALIZACIJA SKUPAJ:

2.300,90

OBRTNIŠKA DELA

I. KROVSKO-KLEPARSKA DELA

- | | | | | |
|----|---|-----|-------|----------|
| 1. | Dobava materiala in prekrivanje strehe z opečno kritino tipa opečni zareznik, skupaj s prenosom in transportom do mesta vgraditve z vsemi potrebnimi detailji in zaključki, vključno s snegolovi in elementi za prezračevanje. | | | |
| | m2 | 180 | 22,7 | 4.086,00 |
| 2. | Dobava materiala in montaža odtočnih žlebov in cevi iz eloksirane pločevine debeline 0.65mm, s kljukami in pritrdilnim materialom, skupaj s prenosom in transporti do mesta vgraditve in vsemi drugimi pomožnimi deli in materiali. | | | |
| | m1 | 46 | 18,54 | 852,84 |
| 3. | Dobava materiala in izdelava obrob ventilacijskih tuljav, končnih zidov in zidu med objekti in dimnikov iz eloksirane pločevine debeline 0.65mm, in prekrivanjem fičade, skupaj s prenosom in transporti do mesta vgraditve in vsemi pomožnimi deli in materiali. | | | |
| | m1 | 15 | 13,65 | 204,75 |

KROVSKO-KLEPARSKA DELA SKUPAJ: **5.143,59**

II. KLJUČAVNIČARSKA DELA

- | | | | | |
|--|--|----|------|--------|
| | Dobava in namestitev vratnih pripir iz kotnika vel. 40/40/5 mm | | | |
| | m1 | 4 | 5,42 | 21,68 |
| | Dobava in montaža dimniške kape iz RF pločevine, vse po detajlu projektanta | | | |
| | kom | 2 | 80 | 160,00 |
| | Dobava in vgraditev raznih drobnih ključavničarskih izdelkov, kompletno s finalno površinsko obdelavo. Obračun po dejanski teži. | | | |
| | | 50 | 5 | 250,00 |

KLJUČAVNIČARSKA DELA SKUPAJ: **431,68**

III. MIZARSKA DELA

Dobava in montaža vhodnih enokrilih vrat po detajlu projektanta. Slepí podboj je suhomontažen. Podboj in krilo sta izdelana iz masivnega borovega lesa in finalno obdelana z večslojnimi zaščitnimi premazi za les. Okovje je višjega cenovnega razreda v kromirani izvedbi.

VS - vrata velikosti 100/215 cm

kom	1	1.240,00	1.240,00
-----	---	----------	----------

VV - vrata velikosti 115/215 cm

kom	1	1.300,00	1.300,00
-----	---	----------	----------

MIZARSKA DELA SKUPAJ:

2.540,00

IV. PVC OKNA IN VRATA

Dobava in montaža oken iz belega PVC-ja s prekinjenim toplotnim mostom, zasteklitev je z navadnim, prosojnim termopan steklom, polnjenim z inertnim plinom, $k= 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, kombinirano odpiranje, okno ima ročni mehanizem za odpiranje in je opremljeno s tesnilno gumo, okovjem visokega kvalitetnega razreda ter plastificirano kljuko v beli barvi. Okna so opremljena z zunanjo roletno vse po shemah in detajlih projektanta.

Pritličje

O1 - Okno velikosti 100/125 cm

kom	6	159,58	957,48
-----	---	--------	--------

O1a - Okno velikosti 80/80 cm

kom	1	119	119,00
-----	---	-----	--------

O2 - Okno velikosti 80/100 cm

kom	1	119	119,00
-----	---	-----	--------

Mansarda

O1 - Okno velikosti 100/125 cm

kom	2	159,58	957,48
-----	---	--------	--------

O3 - Okno velikosti 80/100 cm

kom	5	139	417,00
-----	---	-----	--------

O5 - Okno velikosti 100/125 cm - trikotno okno

kom	1	583	583,00
-----	---	-----	--------

Dobava in montaža zunanjih panoramskih drsnih vrat, vgrajena v PVC podboju bele barve v zidani steni, zastekljeno s termopan steklom, $k= 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$. Vrata so opremljena s kljuko po izbiri arhitekta, cilindrično ključavnico sistem univerzalnega ključa, tipskim okovjem in tesnilno gumo - višjega cenovnega razreda. Sončna zaščita se izvede poshemah in detajlu projektanta.

Pritličje

O4 - Okno velikosti 320/215 cm			
kom	1	894,4	894,40
O6 - Okno velikosti 240/215 cm - dvokrilna vrata + fiksno okno			
kom	1	670,8	670,80

PVC OKNA IN VRATA SKUPAJ: 5.151,08

VI. KAMNOSEKA DELA

Izdelava dobava in montaža okenske police iz naravnega kamna- po izbiri projektanta deb. 3 cm, širine do 25 cm - notranje

m2	22	37	814,00
----	----	----	--------

Izdelava dobava in montaža okenske police iz naravnega kamna po izbiri projektanta deb. 2 cm, širine do 20 cm - notranje

m2	22	36	792,00
----	----	----	--------

Izdelava, dobava in montaža fasadne obloge manjše razčlenjenosti v sestavi: lepljen naravni kamen deb. 2 cm vključno s pripravo podlage na styrodur (lepilna malta, mrežica, lepilna malta). Vhod v hišo.

m2			
----	--	--	--

Izdelava, dobava in montaža obloge a.b. stebra dim 30x30 cm v sestavi: lepljen naravni kamen deb. 2 cm vključno s pripravo podlage na armirani beton. Vhod v hišo.

m2	3	165	495,00
----	---	-----	--------

PVC OKNA IN VRATA SKUPAJ: 3.221,00

V. KERAMIČARSKA DELA:

Dobava in polaganje talne keramike na ravno podlago na lepilo kompletno z vsemi pomožnimi deli in prenosi. Velikost ploščic je 30/30 cm, barva po izbiri projektanta. V ceni upoštevati tudi stensko obrobno kjer je potrebna - keramika odporna na mraz in zunanje temperature, fugirna masa vodonepropustna, granitogres - vhod

Obloga a.b. stopnic s granitogresom po izbiri projektanta, vključno s stenskim zaključkom-coklom v višini 10 cm in vsemi pomožnimi deli in materiali - zunanje diferenčne stopnice

m2	10	40	400,00
----	----	----	--------

KERAMIČARSKA DELA SKUPAJ: **484,00**

REKAPITULACIJA

A/ GRADBENA DELA

I.	ZEMELJSKA DELA	2.856,97
II.	BETONSKA DELA	15.645,00
III.	TESARSKA DELA	16.728,78
IV.	ZIDARSKA DELA	30.598,81

A/ GRADBENA DELA SKUPAJ: **65.829,56**

B/ OBRTNIŠKA DELA

II.	KROVSKO KLEPARSKA DELA	5.143,59
III.	KLJUČAVNIČARSKA DELA	431,68
IV.	MIZARSKA DELA	2.540,00
V.	PVC OKNA IN VRATA	5.151,08
VI.	KAMNOSEŠKA DELA	3.221,00
VII.	KERAMIČARSKA DELA	484,00

B/ OBRTNIŠKA DELA SKUPAJ: **16.971,35**

C/ ELEKTRIKA **5.631,00**

D/ VODOVOD **6.299,00**

E/ CENTRALNO OGREVANJE **16.675,00**

SKUPNA REKAPITULACIJA

A/	GRADBENA DELA	65.829,56
B/	OBRTNIŠKA DELA	16.971,35
C/	ELEKTRIKA	5.631,00
D/	VODOVOD	6.299,00
E/	CENTRALNO OGREVANJE	16.675,00
	SKUPAJ:	111.405,91
	DDV 8,5%	9.469,50
	režijski pribitek 5%	5.570,30
	SKUPAJ:	126.445,70