

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

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



Visokošolski strokovni študij  
gradbeništva, Smer operativno  
gradbeništvo

Kandidat:

**Aleksander Kožman**

**EKONOMSKA UPRAVIČENOST  
INVESTIRANJA V VEČSTANOVANJSKO  
STAVBO V ČASU RECESIJE**

**Diplomska naloga št.: 377**

**Mentor:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 2010

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisani **ALEKSANDER KOŽMAN** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom: »**EKONOMSKA UPRAVIČENOST INVESTIRANJA V VEČSTANOVANJSKO STAVBO V ČASU RECESIJE**«

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe elektronske separatoteke FGG.

Ljubljana, 10. 06. 2010

---

(podpis)

## **IZJAVE O PREGLEDU NALOGE**

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

**UDK:** 332.83(043.2)  
**Avtor:** Aleksander Kožman  
**Mentor:** izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač  
**Naslov:** Ekonomska upravičenost investiranja v večstanovanjsko stavbo v času recesije  
**Obseg in oprema:** 72 str., 17 pregl., 12 sl.  
**Ključne besede:** stanovanjska enota, površine, koeficienti, stroški, prihodki, financiranje, dinamična metoda

### **Izvleček**

Diplomsko delo obravnava večstanovanjsko stavbo A1, ki se bo zgradila v naselju Zgornje Jarše v občini Domžale. V prvem delu delo opisuje lokacijo, čas gradnje ter tehnično predstavi obravnavano stavbo. V drugem delu so prikazani vsi stroški investiranja v večstanovanjsko stavbo, in sicer od izdelave projektne dokumentacije do predaje zadnje stanovanjske enote, določena je cena kvadratnega metra stanovanjske površine ter prikazana analiza časovnega poteka gradnje. Prav tako je v tej fazi tabelarično prikazan plan prihodka od kupnin. V zadnji fazi diplomskega dela je zajeto financiranje izgradnje celotnega projekta. Opisane so možnosti financiranja v času finančne krize ter pogoji odobritve kredita. Tako so prikazani mesečni potrebni krediti s pripadajočimi obrestmi. Na koncu diplomskega dela je po dinamični metodi ocenjena ekonomska upravičenost investiranja v večstanovanjsko stavbo v času recesije. Na podlagi izračunanih treh kriterijev dinamične metode je podan zaključek z ugotovitvami.

## **BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 332.83(043.2)  
**Author:** Aleksander Kožman  
**Supervisor:** Assoc. Prof. Dr. Maruška Šubic Kovač  
**Title:** Economic justification for investment in a multi – residential building in the time of recession  
**Notes:** 72 p., 17 tab., 12 fig.  
**Key words:** residential unit, surfaces, coefficients, costs, revenues, financing, dynamic method

### **Abstract**

The thesis deals with multi - residential building A1, which will be built in the village Zgornje Jarše in the town of Domžale. First part of the thesis describes the location, the time of construction and technically presents the mentioned building. Second part of the thesis presents all costs of investing in a multi - residential building, from elaboration of project documentation to handing over the last residential unit, sets the price for square meter of living space and presents the time analysis of the construction. In this phase is also tabularly presented plan of incomes from receipts. Financing of building the entire project is covered in the last phase of the thesis. The possibilities of financing in the time of financial crisis and the conditions for credit approval are described. Needed monthly credits with belonging interests are shown. At the end of the thesis the evaluation with dynamic method is made for economic justification of investing in a multi - residential building in the time of recession. On the basis of three calculated criteria of dynamic method the conclusion with findings is given.

## **ZAHVALA**

Za pomoč in usmerjanje pri pisanju diplomske naloge se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač, prav tako se zahvaljujem podjetju SGP Graditelj d.d. za vse posredovane podatke.

Še posebej bi se zahvalil družini, ki mi je omogočila študij, ter prijatelju Tilnu in svoji puncu za podporo, pomoč in razumevanje.

**KAZALO VSEBINE**

<b>1</b>	<b>UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>NAMEN IN CILJ DIPLOMSKE NALOGE .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>PREDMET OBRAVNAVE, VIRI PODATKOV, ČAS IN VALUTA, METODA DELA .....</b>	<b>3</b>
3.1	Predmet obravnave .....	3
3.1.1	Predstavitev območja obravnave .....	3
3.2	Viri podatkov .....	10
3.3	Valuta .....	10
3.4	Čas obravnave .....	10
3.5	Metoda dela .....	11
3.5.1	Predstavitev obravnavane stavbe A1.....	15
3.5.2	Zasnova stavbe in program .....	18
3.5.3	Struktura stanovanj stavbe A1 glede na površino in število sob .....	28
<b>4</b>	<b>METODE UGOTAVLJANJA EKONOMSKE UPRAVIČENOSTI INVESTIRANJA V VEČSTANOVANJSKO STAVBO .....</b>	<b>31</b>
4.1	Statična metoda ocenjevanja .....	31
4.1.1	Donosnost investicije .....	31
4.1.2	Metoda vračilnega obdobja .....	32
4.2	Dinamične metode .....	32
4.2.1	Neto sedanja vrednost .....	32

4.2.2	Diskontirana doba vračanja .....	33
4.2.3	Metoda notranje stopnje donosa .....	33
4.2.4	Popravljen notranja stopnja donosnosti .....	34
4.2.5	Indeks donosnosti .....	34
<b>5</b>	<b>ANALIZA STROŠKOV INVESTIRANJA .....</b>	<b>36</b>
5.1	Razdelitev stroškov .....	36
5.1.1	Stroški zemljišča .....	36
5.1.2	Stroški za soglasja, komunalni prispevek.....	37
5.1.3	Stroški za izdelavo projektne dokumentacije .....	38
5.1.4	Stroški izgradnje objekta .....	38
5.1.5	Stroški za izvedbo zunanje ureditve s komunalnimi priključki .....	39
5.1.6	Stroški inženiringa, vodenje projekta, nadzor .....	39
5.1.7	Stroški povezani s prodajo.....	40
5.1.8	Stroški financiranja projekta.....	40
5.2	Stroški investiranja v stavbo .....	40
<b>6</b>	<b>DOLOČITEV LASTNE CENE KVADRATNEGA METRA STANOVANJSKE POVRŠINE .....</b>	<b>42</b>
6.1	Določitev lastne cene stanovanj na podlagi predvidenih stroškov .....	42
6.2	Določanje prodajne cene kvadratnega metra stanovanjske površine .....	43
6.2.1	Cene primerljivih stanovanj v občini Domžale v zadnjih štirih letih .....	45
6.2.2	Oblikovanje prodajne cene stanovanj.....	46



<b>7</b>	<b>ANALIZA ČASOVNEGA POTEKA PRODAJE .....</b>	<b>49</b>
7.1	Ugotavljanje potreb po stanovanjih na tržišču .....	49
7.2	Plan prodaje .....	50
7.3	Terminski plan izgradnje večstanovanjske stavbe A1 .....	52
7.4	Plan prihodka od kupnin .....	56
<b>8</b>	<b>FINANCIRANJE GRADNJE .....</b>	<b>58</b>
<b>9</b>	<b>ANALIZA EKONOMSKE UPRAVIČENOSTI INVESTIRANJA V VEČSTANOVANJSKO STAVBO A1 TER PREDVIDEN DOBIČEK .....</b>	<b>62</b>
9.1	Dinamična metoda ugotavljanja ekonomske upravičenosti investiranja v večstanovanjsko stavbo ... ..	62
9.1.1	Neto sedanja vrednost .....	62
9.2	Diskontirana doba vračanja .....	64
9.3	Indeks donosnosti .....	66
9.4	Rezultati ocenjevanja ekonomske upravičenosti .....	67
<b>10</b>	<b>ZAKLJUČEK .....</b>	<b>68</b>
<b>VIRI .....</b>	<b>.....</b>	<b>70</b>
<b>PRILOGA.....</b>	<b>.....</b>	<b>72</b>

## KAZALO PREGLEDNIC

<b>Preglednica 1:</b> Primerjava podatkov po površini, številu prebivalcev, gostoti poselitve, indeksu rasti prebivalcev, številu podjetij ter povprečni mesečni neto plači v letu 2007.....	8
<b>Preglednica 2:</b> Podatki o stanovanjskem skladu po številu sob za Slovenijo in občino Domžale v letu 2007 (Vir: Statistični letopis Republike Slovenije, 2007) .....	9
<b>Preglednica 3:</b> Struktura stanovanj po površini stanovanja in številu sob.....	28
<b>Preglednica 4:</b> Prikaz stroškov investiranja po vrstah.....	40
<b>Preglednica 5:</b> Preračun neto tlorisnih površin v koristne površine.....	42
<b>Preglednica 6:</b> Prikaz prodajnih cen enosobnih stanovanj v občini Domžale v zadnjih 4-ih letih.....	46
<b>Preglednica 7:</b> Oblikovanje cene stanovanjskih enot.....	48
<b>Preglednica 8:</b> Časovni plan stroškov.....	55
<b>Preglednica 9:</b> Časovni plan stroškov.....	56
<b>Preglednica 10:</b> Predvidena prodaja stanovanj .....	57
<b>Preglednica 11:</b> Predviden prihodek od kupnin .....	58
<b>Preglednica 12:</b> Prikaz stroškov in prihodkov .....	59
<b>Preglednica 13:</b> Prikaz financiranja gradnje .....	60
<b>Preglednica 14:</b> Izračun neto sedanje vrednosti .....	63
<b>Preglednica 15:</b> Izračun diskontirane dobe vračanja .....	65
<b>Preglednica 16:</b> Izračun diskontnih vrednosti stroškov in prihodkov .....	67
<b>Preglednica 17:</b> Zbirna preglednica rezultatov ocenjevanja ekonomske upravičenosti investiranja v večstanovanjsko stavbo A1 v času recesije .....	68

## KAZALO SLIK

<b>Slika 1:</b> Položaj občine Domžale v republiki Sloveniji (Vir: SURS) .....	6
<b>Slika 2:</b> Karta občine Domžale (Vir: www.geopedia.si).....	7
<b>Slika 3:</b> Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin (Vir: SGP Graditelj d.d., 2006) .....	17
<b>Slika 4:</b> Tloris kleti (Vir: SGP Graditelj d.d., 2006) .....	18
<b>Slika 5:</b> Tloris pritličja (Vir: SGP Graditelj d.d., 2006).....	19
<b>Slika 6:</b> Tloris nadstropij (Vir: SGP Graditelj d.d., 2006).....	20
<b>Slika 7:</b> Tloris mansarde (Vir: SGP Graditelj d.d., 2006) .....	21
<b>Slika 8:</b> Vzhodna fasada (Vir: SGP Graditelj d.d., 2006) .....	23
<b>Slika 9:</b> Severna fasada (Vir: SGP Graditelj d.d., 2006).....	23
<b>Slika 10:</b> Struktura stanovanjskih enot v odstotkih.....	30
<b>Slika 11:</b> Razdelitev stroškov projekta v odstotkih.....	41
<b>Slika 12:</b> Terminski plan izgradnje večstanovanjske stavbe A1.....	53



## 1 UVOD

Podjetje SGP Graditelj d.d. Kamnik na trgu nastopa tako z gradnjo objektov javnega značaja kot z lastno gradnjo za trg. Da se bodoči investitor odloči investirati v gradnjo za trg je predhodno potrebno pripraviti dobro predinvesticijsko študijo.

Predinvesticijske študije (imenovane tudi predhodne študije) v praksi zahtevajo zelo poglobljene raziskave. Najprej se prične raziskava tržišča, kar je za gradbena podjetja, ki se ukvarjajo z lastnimi gradnjami za trg, ena od najosnovnejših raziskav, sledi raziskava proizvodnih dejavnikov, zunanjih učinkov ter raziskava uspešnosti investiranja v novi projekt. Bodočemu investitorju je pravzaprav predinvesticijska študija pokazatelj ali je investicijski podvig dobičkonosen ali ne (Pšunder, 1997).

Trenutno smo v času gospodarske finančne krize, kar pomeni, da je prodaja nepremičnin kot tudi stanovanj, močno upadla. Podjetje SGP Graditelj je zemljiško knjižni lastnik večih parcel v Zgornjih Jaršah v občini Domžale, kjer je predvidena gradnja nove stanovanjske soseske. Ker ima podjetje dolgoletne izkušnje z gradnjo stanovanj ravno v občini Domžale, se zaveda, kaj je najpomembnejše za bodoče kupce. Pomembna je makrolokacija (makrolokacija pove, v katerem mestu ali kraju je nepremičnina) novega objekta ter kakovost izvedbe. Vedno več ljudi se zaveda, da je kultura bivanja še kako pomemben odraz njihovega družbenega statusa, zato povpraševanje po ustreznih nepremičninah kljub finančni krizi še vedno ni povsem upadlo, bodoči kupci pa so dandanes prav tako zelo dobro ozaveščeni in se zavedajo, da je marsikatera ponudba zavajajoča in cenovno neprimerna.

## 2 NAMEN IN CILJ DIPLOMSKE NALOGE

Namen in cilj diplomske naloge je za obravnavano večstanovanjsko stavbo po posameznih fazah analizirati:

- nekatere parametre, površine, časovni potek gradnje in stroške graditve;
- financiranje izgradnje večstanovanjske stavbe in prodajo stanovanj;
- ekonomsko upravičenost investiranja v večstanovanjsko stavbo v času recesije.

Predinvesticijska študija je bistvenega pomena, preden se investitor odloči graditi stanovanjsko gradnjo za trg. Pri pripravi bomo upoštevali vse tehnične predpise za gradnjo na določeni lokaciji ter veljavno zakonodajo o gradnji objektov. Investitor je v našem primeru tudi izvajalec stanovanjske soseske in ima že veliko izkušenj s podobnimi objekti v isti občini, vendar se je zaradi trenutnih razmer na trgu nepremičnin odločil zgraditi le eno večstanovanjsko stavbo, ki jo bomo v nadaljevanju označili z A1. Cilj vsakega investitorja je ustvariti čim več dobička, ker pa vemo, da je prodaja stanovanj v zadnjem letu močno upadla, moramo zelo dobro preučiti financiranje gradnje večstanovanjske stavbe ter prodajne razmere na obravnavanem območju.

### **3 PREDMET OBRAVNAVE, VIRI PODATKOV, ČAS IN VALUTA, METODA DELA**

#### **3.1 Predmet obravnave**

Predmet obravnave je nova večstanovanjska stavba, ki bo prva zgrajena stavba izmed množice stavb novo zasnovanega naselja.

##### **3.1.1 Predstavitev območja obravnave**

###### **a) Zgodovina občine Domžale**

Najdbe arheoloških izkopanin v okolici Domžal izpričujejo, da je bilo območje naseljeno že v predrimski dobi. Prav tako so znani pisni viri, ki omenjajo naselja na območju občine že v 12. stoletju.

Vodna energija Kamniške Bistrice in njenih mlinščic, ugodna lega ob stari cestni povezavi med vzhodom in zahodom, bližina Ljubljane ter od konca prejšnjega stoletja tudi kamniška železnica, so Domžalam in sosednjim krajem prinašale hiter gospodarski razvoj tako obrtniške dejavnosti kot tudi industrije.

Že od srednjega veka so na našem območju obratovali številni mlini in žage na vodni pogon, bilo je tudi nekaj fužin. V Domžalah je več mlinov že v drugi polovici 19. stoletja izpodrinila slamnikarska dejavnost. Kljub več kot dvestoletni odmaknjenosti od začetkov slamnikarstva so si poročila enotna o tem, da so bili prvi slamnikarji v Ihanu. To hišno obrt je v Ihanu vpeljal neki domačin, ko se je kot odsluženi vojak vrnil iz Firenc v Italiji. Že okrog leta 1790 je neki Tirolec začel ihanske slamnike prodajati tudi zunaj Kranjske. Iz Ihana se je ta hišna obrt hitro razširila v sosednje vasi – nastale so številne slamnikarske obrtne delavnice.

Kljub hitremu propadu je slamnikarstvo Domžalam prineslo tolikšen napredek, da domačini še sedaj radi povedo, kako so Domžale zrasle na slamnikih. S propadanjem slamnikarstva so

se tako tovarne kot obrtne delavnice sproti prilagajale novim razmeram in se preusmerjale v nove industrijske in obrtne dejavnosti ([www.domzale.si](http://www.domzale.si)).

Mesto Domžale je upravno, izobraževalno, kulturno in administrativno središče občine. Domžale so staro mesto, od Ljubljane oddaljeno 15 km, prav toliko pa tudi od Letališča Jožeta Pučnika. Značilnega starega mestnega jedra Domžale danes niti nimajo, zgodovinskost mesta pa nam kažejo baročna pročelja hiš, ki krasijo podobe mesta.

Večja podjetja v občini Domžale so Helios, Tosama, LIP, papirnica Količevo, Vele in drugo. Poleg večjih naštetih podjetij je veliko tudi manjših, saj je podjetništvo v Domžalah zelo razvito. V občini tako deluje 1871 podjetij.

Po razpadu bivše države je domžalsko gospodarstvo začelo močno slabeti, izgubo južnega trga pa so preživeli le najbolj uspešni. Nekatera podjetja so šla v stečaj, ostala pa so precej skrčila obseg proizvodnje in s tem tudi delovne sile. Zlom industrije je pomenil visoko stopnjo nezaposlenosti v začetku devetdesetih let prejšnjega desetletja, ki se sedaj vendarle zmanjšuje. Veliko ljudi si je našlo zaposlitev predvsem v Ljubljani, mnogi pa tudi v sosednji občini Trzin, ki je bila še nedolgo nazaj del domžalske občine. Z zlomom industrije se je močno zmanjšala tudi gradnja stanovanj, še posebej socialnih in neprofitnih.

Obdobje najintenzivnejše rasti števila stanovanj je bilo v Domžalah v obdobju od leta 1961 pa do leta 1981. To je bilo obdobje aglomeracije naselij, ki so se ob glavnih cestnih povezavah med seboj že stikala ali pa je bilo med njimi zanemarljivo malo nepozidanega prostora. Po osamosvojitvi se je začelo obdobje gradnje stanovanj za trg, ki pa nikakor ni bilo tako množično kakor v sedemdesetih in osemdesetih letih.

Občina Domžale je tudi izrazito ekološko ozaveščena, saj se v njej nahaja kar 96 ekoloških otokov. Dobro skrbijo tudi za izobraževanje, imajo več osnovnih šol, srednjo poklicno šolo, od leta 2002 pa tudi gimnazijo. V občini je tudi oddelek za zootehniko pod okriljem Biotehnične fakultete Univerze v Ljubljani. Zelo dobro je opremljena tudi s športnimi objekti, poleg športnih objektov lokalnega pomena imajo tudi večnamensko športno dvorano, letno



kopališče, nogometni stadion z atletsko stezo ter teniška igrišča. Imajo tudi nekaj objektov namenjenih kulturnim dejavnostim, ki pa so razporejeni po celotnem območju občine.

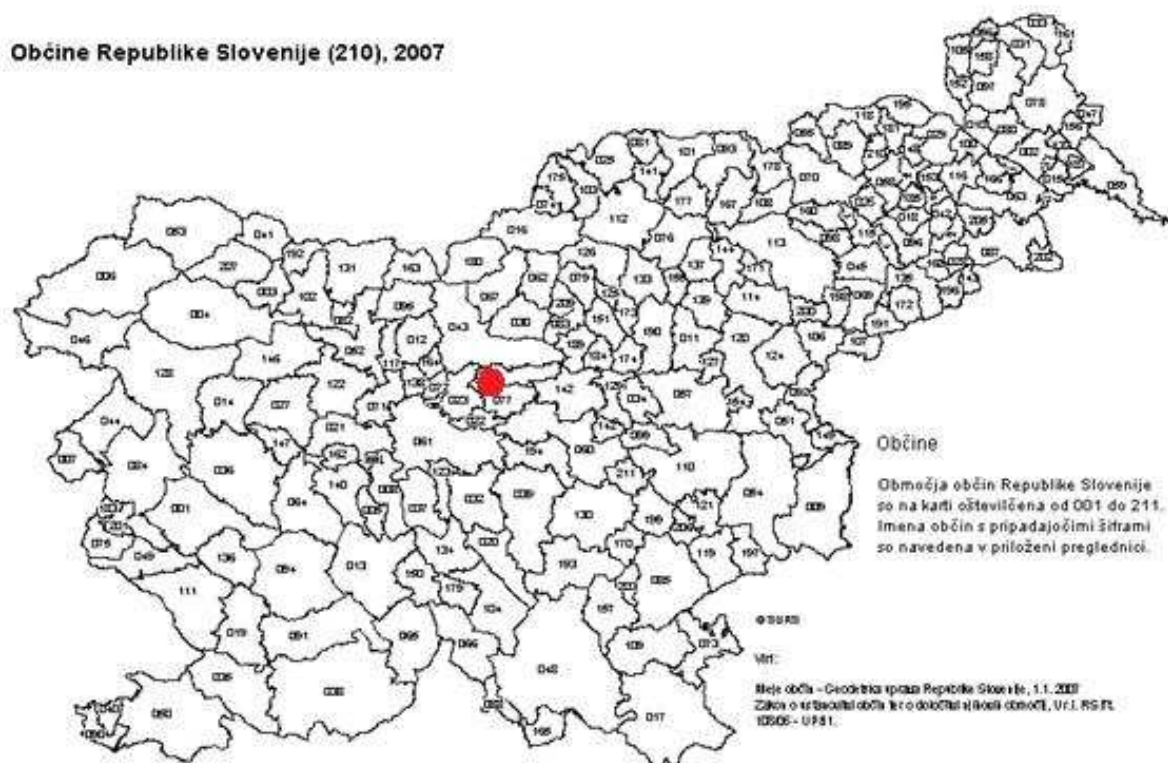
#### **b) Predstavitev občine Domžale**

Nova večstanovanjska stavba se bo nahajala v občini Domžale, natančneje v naselju Zgornje Jarše v Preserjah.

Občina Domžale leži v osrednji Sloveniji in zaseda 72 km<sup>2</sup> površine. Povprečna gostota poselitve je 447 prebivalcev na km<sup>2</sup>. Meji na naslednje občine: Mengeš, Kamnik, Trzin, Ljubljana, Moravče, Lukovica, Dol pri Ljubljani (Slika 1). Po številu prebivalcev (32.205 v juniju 2006) spada med večje slovenske občine, v zadnjih petih letih je beležila tudi visoko rast prebivalstva (7 %). Razdeljena je na 13 krajevnih skupnosti.

Splošna značilnost rasti prebivalstva v občini pokaže, da je rast prebivalstva nadpovprečna na območju izven mesta Domžale, medtem ko je v samem mestu Domžale podpovprečna.

Občina Domžale leži na plodni ravnini blizu Ljubljane (Slika 2). Prevladuje ravninski svet z nekaj gričevnatega ([www.domzale.si](http://www.domzale.si)).

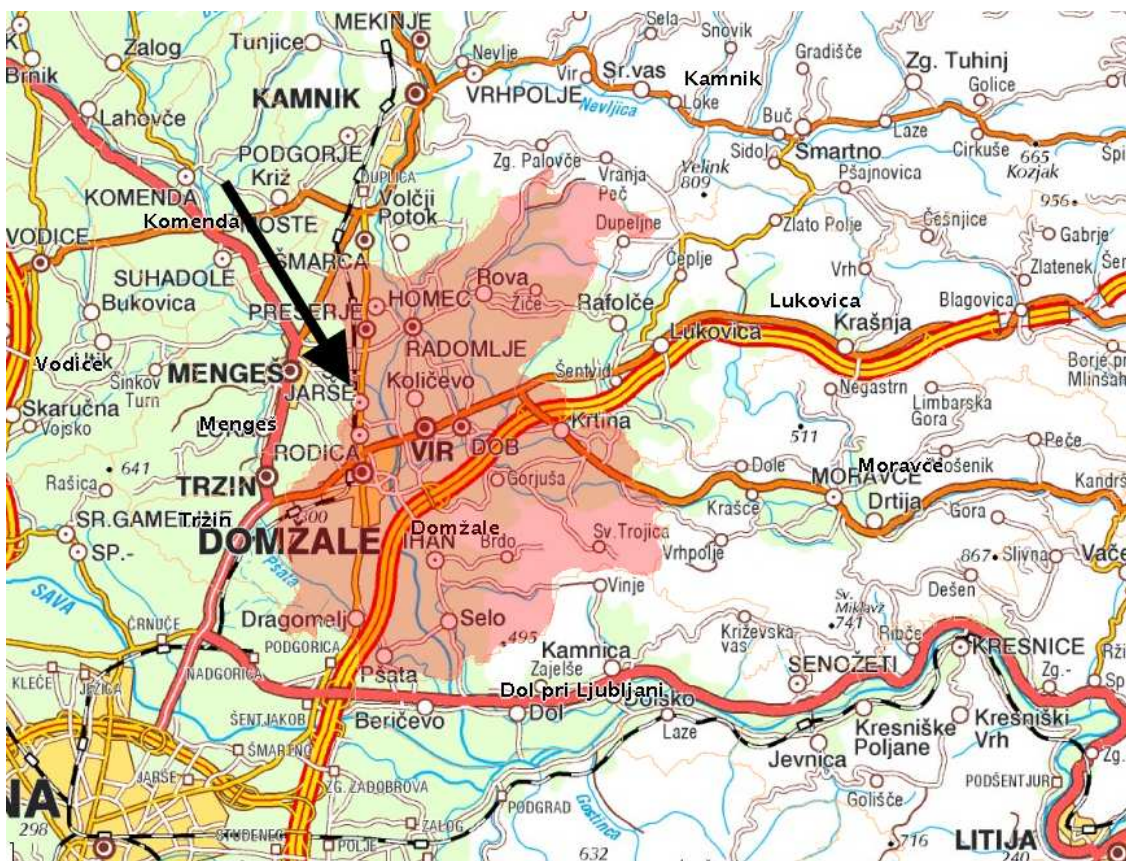


**Slika 1:** Položaj občine Domžale v republiki Sloveniji (Vir: [www.stat.si](http://www.stat.si))

Občina Domžale je označena s številko 023

Sosednje občine so:

- 072 Mengeš
- 043 Kamnik
- 186 Trzin
- 061 Ljubljana
- 077 Moravče
- 068 Lukovica
- 022 Dol pri Ljubljani



**Slika 2:** Karta občine Domžale (Vir: [www.geopedia.si](http://www.geopedia.si))

Po našem mnenju je občina Domžale zelo zanimiva za bodoče investitorje gradnje stanovanj, še posebej malce izven mesta, saj so naselja zelo mirna, z več travnate površine in tudi nekaj gozdovi. Prednosti naselja Zg. Jarše, kjer je predvidena gradnja večstanovanjske stavbe, pa so tudi naslednje:

- umirjena lokacija, ki je od glavnega mesta Ljubljana oddaljena približno 15 km;
- naselje Zg. Jarše je primerno oddaljeno od Ljubljane, kar se pozna pri cenah nepremičnin, ki so precej nižje kot v prestolnici;
- bogata kulturna ponudba;
- v okolici je dovolj možnosti za rekreacijo in preživljanje prostega časa v naravi - naj omenimo dobro poznani park Arboretum Volčji Potok, ki je oddaljen le 3 min vožnje z avtom;

- poskrbljeno je tudi za športne privrženca, aktivnih je namreč mnogo društev in klubov, med njimi so najbolj poznani košarkarski, nogometni, kolesarski, teniški in drugi;
- v bodoče pa se bo poleg večstanovanjske stavbe zgradil tudi vzgojno varstveni zavod za otroke.

### c) Primerjava občine Domžale s sosednjimi občinami

V prejšnji točki smo opisovali obravnavano območje, ki nas zanima. V nadaljevanju pa si oglejmo primerjavo občine Domžale s sosednjimi občinami. Podatke, s katerimi bomo primerjali, smo dobili na spletni strani Zavoda Republike Slovenije za zaposlovanje, spletni strani Statističnega urada RS ter na spletni strani občine Domžale.

Najprej smo primerjali podatke, ki so pomembni glede ponudbe in povpraševanja stanovanj.

Ti pa so:

- podatki o površini, številu prebivalcev, gostoti poselitve;
- indeksu rasti prebivalcev;
- številu podjetij;
- povprečni mesečni neto plači.

**Preglednica 1:** Primerjava podatkov po površini, številu prebivalcev, gostote poselitve, indeksu rasti prebivalcev, številu podjetij ter povprečni mesečni neto plači v letu 2007 (Vir: [www.domzale.si](http://www.domzale.si))

OBČINA	površina km <sup>2</sup>	št. preb.	gostota poselitve (št.preb./km <sup>2</sup> )	indeks rasti preb. 2002/2006	število podjetij	povpr. mesečna neto plača
<b>Domžale</b>	<b>72</b>	<b>32.205</b>	<b>447</b>	<b>107,0</b>	<b>1.826</b>	<b>787,99</b>
Kamnik	266	27.637	104	103,7	1.305	723,45
Mengeš	22	6.819	310	101,5	453	746,11
Trzin	9	3.659	406	106,4	577	769,33
Ljubljana	275	267.386	972	99,6	19.669	939,29

Moravče	61	4.750	78	104,9	127	864,23
Lukovica	75	5.198	69	102,9	193	751,14
Dol pri Lj.	33	4.807	145	110,0	204	895,45

Iz preglednice 1 lahko ugotovimo, da je v občini Domžale gostota prebivalstva skoraj dvakrat večja od ostalih sosednjih občin. Pomemben podatek je indeks rasti prebivalstva, ki presega skoraj vse sosednje občine.

Razlog za priseljevanje ljudi v občino Domžale je predvsem v dobri lokaciji, saj je mesto oddaljeno približno 15 km od glavnega mesta Ljubljana. Ima zelo dobro prometno povezavo. Pri izbiri javnega prevoza se prebivalci lahko odločijo za vlak ali avtobus. Mladi, dijaki in študentje se predvsem poslužujejo vlaka, ki je udobnejši in tudi cenejši od avtobusa. Vožnja do Ljubljane traja tako z avtobusom kot z vlakom približno 20 min. Če se v Ljubljano odpravimo z osebnim avtomobilom, traja vožnja približno 15 min. Eden najodločilnejših dejavnikov za naselitev v občini je zagotovo zelo dobro razvito podjetništvo, saj si je marsikdo ravno tukaj našel bivališče zaradi dobrih možnosti zaposlitve. Odločilni dejavniki za preseljevanje pa so zagotovo tudi dobri pogoji na kulturnem, športnem, zdravstvenem ter šolskem področju.

**Preglednica 2:** Podatki o stanovanjskem skladu po številu sob za Slovenijo in občino Domžale v letu 2007 (Vir: Statistični letopis Republike Slovenije, 2007)

	Slovenija	delež	Domžale	delež
celotno število stanovanj	805.203	100,00%	10.974	100,00%
število enosobnih stanovanj	114.727	14,25%	1.326	12,09%
število dvosobnih stanovanj	252.337	<b>31,34%</b>	3.053	27,82%
število trisobnih stanovanj	245.931	30,54%	3.358	<b>30,60%</b>
število štirisobnih stanovanj	118.043	14,66%	1.926	17,55%
število večsobnih stanovanj	74.165	9,21%	1.311	11,94%

Iz preglednice je razvidno, da v občini Domžale največji delež predstavljajo trisobna stanovanja (30,60 %), ki so najprimernejša za družine, medtem ko v Sloveniji predstavljajo

največji delež dvosobna stanovanja (31,34 %). Najmanjši delež pa tako v Sloveniji kot v Domžalah predstavljajo štiri ali večsobna stanovanja, kar je ne nazadnje tudi razumljivo, saj so iz finančnega vidika neugodna. Nabavna cena je visoka in na koncu tudi vzdrževanje samega stanovanja.

### **3.2 Viri podatkov**

Podatke za izdelavo diplomske naloge smo pridobili iz različnih virov.

Ti so:

- podatki Statističnega urada republike Slovenije ([www.stat.si](http://www.stat.si));
- interaktivni spletni atlas in zemljevid Slovenije ([www.geopedia.si](http://www.geopedia.si));
- Zakon o urejanju prostora (UL RS št. 110/2002);
- Zakon o prostorskem načrtovanju (UL RS št. 33/2007);
- podatki s spletne strani ([www.slonep.net](http://www.slonep.net));
- podatki o občini Domžale ([www.domzale.si](http://www.domzale.si));
- interni podatki podjetja SGP Graditelj d.d.;
- Ekonomika gradbene proizvodnje (Pšunder, 2008);
- Vrednotenje nepremičnin (Šubic Kovač, 2005).

### **3.3 Valuta**

Vse cene ter stroški v tej diplomski nalogi so izraženi v evrih (v nadaljevanju: EUR).

### **3.4 Čas obravnave**

Večstanovanjsko stavbo A1 smo analizirali v času od nakupa zemljišča, in sicer od 12. 5. 2005 ter vse do 1. 4. 2010.

### 3.5 Metoda dela

V diplomski nalogi smo prikazali ocenitev upravičenosti investiranja v večstanovanjsko stavbo v času recesije.

Recesija je izraz, ki označuje nazadovanje oziroma upadanje gospodarske dejavnosti.

Razlogov za nastanek recesije je več, končno pa imajo vsi skupen vzrok – kapital.

Ne glede na to, kako izobraženi smo, nam je vsem jasno, da podjetja brez kapitala ne morejo poslovati oziroma, če trditev prenesemo na navadnega človeka, posameznika, si brez kapitala ali denarja nihče ne more ničesar privoščiti. Prvi zametki recesije so se začeli v ZDA. Zaradi ogromnega povečanja povpraševanja po nepremičninah v ZDA so se cene le-teh v zadnjih desetih letih dvignile v nebo. Prvi razlog je, da so imele ameriške banke na voljo zelo velike količine denarja, ki ga niso želele držati v rokah, zato so ga namenile za hipotekarne kredite. Da bi bili le-ti privlačni za ljudi, so jih ponudili ob smešno nizkih obrestnih merah. Nizke obrestne mere pa za posojilojemalce pomenijo nizke mesečne obveznosti. Tako je lahko prav vsak posameznik s povprečno plačo najel astronomski stanovanjski kredit in tako praktično z nič denarja v žepu prišel do nepremične. Cene nepremičnin so tako še bolj rasle, kar pa je krepilo tudi samozavest posojilojemalcev. Ti se namreč niso bali, da luksuznih nepremičnin ne bi mogli odplačevati. Menili so namreč, da jih lahko kadar koli prodajo po višji ceni in tako še zaslužijo. Povpraševanje po nepremičninah je bilo tako visoko, da je ob tem zacvetela tudi gradbena industrija, ki je gradila eno nepremičnino za drugo. Vse več prebivalstva se je zadolževalo. Sprva za nepremičnine, nato tudi za avtomobile in življenje na kreditne kartice. Stanovanja so se še naprej gradila, tako da je ponudba le-teh kmalu prerasla povpraševanje. To je leta 2007 privedlo do prvega padca cen nepremičnin. Banke tudi tistih nepremičnin, ki so jih zasegle zaradi neplačevanja obveznosti, niso več uspele prodati brez izgube. Končno pa so tudi s prejetjem rednih mesečnih obveznosti glede na padajoče cene nepremičnin beležile izgubo. Kmalu je prišlo do prvih odpisov dolgov in začetka bančne krize. Ker je bilo veliko podjetij odvisnih od posojil, ki jih niso mogla več dobiti oziroma jih niso bila več sposobna plačevati, so bila prisiljena sprva zmanjšati obseg poslovanja in odpuščati oziroma iti v stečaj, kar je pomenilo še več odpuščanja. Pred novim letom pa se je kriza začela tudi pri nas. Preko medijev smo priča zapiranju podjetij, krajšanju urnikov, nižanju plač in končno

odpuščanju ter stečajem. Sprva so propadla podjetja, ki so temeljila na posojilih, ki jih naenkrat niso več dobila ali pa jih niso zmogla več odplačevati. Med ljudmi se je razširil splošen strah, zato so zmanjšali potrošnjo po večjih dobrinah. Manj potrošnje pomeni manj proizvodnje in posledično odpuščanja. Kriza se v Sloveniji še ni končala in nihče ne more vedeti, kako se bo razpletla. Dejstvo pa je, da je vsaka kriza priložnost za nastanek nečesa novega, dobrega. Vsaka kriza nam daje možnost, da nekaj spremenimo in nekaj ustvarimo ter se izkažemo ([www.dela.si](http://www.dela.si)).

Glede na predvidene stroške investicije ter trenutno povpraševanje po tovrstnih objektih, smo analizirali možnost financiranja s pomočjo bank ter tako pripravili najprimernejši finančni plan projekta.

Najprej smo pri podjetju SGP graditelj d.d. Kamnik pridobili ustrezne podatke o stanovanjskem kompleksu imenovanem Preserje ob Bistrici v Zgornjih Jaršah.

Pridobili smo naslednje podatke:

- podatke o zemljišču;
- podatke o komunalni infrastrukturi;
- podatke o časovnem poteku od nakupa do realizacije gradnje;
- podatke o konstrukcijski zasnovi ter uporabljenih materialih;
- podatke o strukturi stanovanj stavbe A1;
- podatke o površinah stanovanj obravnavane stavbe A1;
- podatke o stroških izgradnje;
- podatke o prodajnih cenah stanovanjskih enot;
- podatke o časovnem poteku prodaje stanovanj.

Ker so podatki internega značaja, smo bili pri pridobivanju le-teh zelo omejeni.

Sledila je analiza stroškov izgradnje stavbe. Stroške smo razdelili na faze tako, kot si sledijo od same zasnove projekta pa do konca izgradnje, in sicer:

- stroški zemljišča;
- stroški za soglasja, komunalni prispevek in spremembo namembnosti zemljišča;



- stroški izdelave projektne dokumentacije;
- stroški inženiringa (vodenje projekta, nadzor);
- stroški izgradnje objekta;
- stroški za izvedbo zunanje ureditve s komunalnimi priključki;
- stroški prodaje;
- stroški financiranja projekta.

Sešteli smo strošek vsake faze in dobili celoten strošek izgradnje.

V naslednjem poglavju smo predstavili analizo za prikaz ekonomske učinkovitosti investiranja v večstanovanjsko stavbo.

V nadaljevanju smo določili lastno ceno kvadratnega metra stanovanjske površine, ki smo jo izračunali po sledeči formuli:

celoten strošek graditve / koristna površina objekta = lastna cena kvadratnega metra stanovanjske površine

Pri izračunu lastne cene kvadratnega metra stanovanjske površine smo upoštevali koristno površino, kar pomeni površino, ki jo oglašujemo pri prodaji stanovanjskih enot.

Koristno površino smo izračunali iz neto tlorisne površine z upoštevanjem korekcijskih faktorjev.

Ti faktorji so:

- za zaprte in bivalne prostore 1,00;
- za lože 0,75;
- za shrambe izven stanovanj 0,75;
- za pokrite terase ali balkone 0,50;
- za balkone ali odprte terase 0,25.

Faktorje smo povzeli po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj

in stanovanjskih stavb, in sicer standard SIST ISO 9836, kazalnik 5.1.7. (UL RS št. 127/04).

Zatem smo oblikovali prodajne cene stanovanjskih enot. Oblikovali smo jih z uporabo korekcijskih faktorjev za površine, ti pa so naslednji:

- stanovanja, ki imajo površino med 45 m<sup>2</sup> do 65 m<sup>2</sup>, imajo faktor 1,000;
- stanovanja, površine od 30 m<sup>2</sup> do 45 m<sup>2</sup>, imajo faktor 1,024;
- stanovanje do 30 m<sup>2</sup> ima faktor 1,057;
- stanovanja od 65 m<sup>2</sup> do 75 m<sup>2</sup> imajo faktor 0,966;
- stanovanja nad 75 m<sup>2</sup> imajo faktor 0,950.

Tudi te faktorje smo povzeli po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (UL RS št. 127/04).

Prav tako smo upoštevali ceno parkirnega mesta v podzemni garaži.

Prodajno ceno stanovanjskih enot smo tako oblikovali po sledeči enačbi:

$$PC = C * fs * Ps + C * fi * Pi + C * fsh * Psh + Cp \quad (1)$$

Pri čemer je:

C ... cena kvadratnega metra bivalne površine enosobnega stanovanja

Ps ... površina stanovanja

Pi ... površina lože

Psh ... površina shrambe

fs ... korekcijski faktor za stanovanje

fi ... korekcijski faktor za ložo

fsh ... korekcijski faktor za shrambo

Cp ... cena parkirnega prostora

PC ... prodajna cena stanovanjske enote

V sedmem poglavju smo analizirali časovni potek prodaje. Ugotavljali smo, kakšne so potrebe po stanovanjih, pripravili smo plan prodaje ter plan prihodka od prodanih stanovanj.

V osmem poglavju smo tabelarično prikazali financiranje projekta. Predhodno smo obiskali tri različne bančne hiše ter se podrobneje seznanili z različnimi možnostmi financiranja. Odzivi bank so bili različni. Obisk prve banke je bil popolnoma negativen, saj so nam pritrdili, da trenutno ne financirajo projektov, kot je gradnja za trg. V naslednji banki pa so nam ponudili kar tri različne možnosti financiranja gradbenih projektov oziroma gradnje za trg. Vse tri načine financiranja smo natančneje opisali v nadaljevanju, poglavje 8. Obisk zadnje banke je bil prav tako pozitiven za bodočega investitorja, saj so bili pripravljene financirati gradnjo za trg, imeli pa so nekoliko višje obrestne mere, kot v predhodni banki. Tudi tu so nam predstavili tri različne možnosti financiranja.

V zadnjem poglavju pa smo ugotavljali ekonomsko upravičenost investiranja v večstanovanjsko stavbo. Za ocenjevanje ekonomske upravičenosti smo uporabili dinamično metodo ocenjevanja investicijskih projektov.

### **3.5.1 Predstavitev obravnavane stavbe A1**

V občini Domžale, natančneje pri Zgornjih Jaršah v Preserjah, gradbeno podjetje SGP Graditelj d.d. načrtuje izgradnjo stanovanjske soseske, ki bo poleg stanovanjskih blokov, eno- in večstanovanjskih hiš, vključevala tudi vrtec, športna in otroška igrišča ter spremljajoča parterna in podzemna parkirišča. Stanovanjsko sosesko na vzhodu omejuje obvodni in gozdni pas ob reki Kamniški Bistrici, na jugu poslovno servisno območje, na zahodu gospodarski gozd in Igriška cesta, ter na severu predvidena glavna cesta Želodnik – Mengeš – Vodice. Do mesta Domžale je približno 3 km. Avtobusno postajališče je oddaljeno 400 m, medtem ko je do železniške postaje približno 700 m. V naselju Preserje je tudi osnovna šola s pripadajočimi zunanji igrišči. Vse ostale javne ustanove, kot so zdravstveni dom, knjižnica, lekarna, vrtec, športna dvorana, banka pa se nahajajo v samem mestu Domžale.

Lokacijsko je stanovanjska soseska postavljena med dve glavni povezovalni poti med mestoma Kamnik – Ljubljana. Do prestolnice Ljubljane se lahko odpeljemo po avtocesti ali

pa skozi mesto Domžale po magistralni cesti. V obeh primerih je za vožnjo z osebnim vozilom potrebnih 15 min. Za vožnjo z javnimi prevoznimi sredstvi, kot sta vlak in avtobus, pa za tovrstno potovanje rabimo 25 min. Kljub zelo dobri prometni povezavi so zagotovo prednosti te soseske predvsem mirno okolje v sožitju z naravo.

Območje urejanja meri 5.473 ha. Teren je relativno raven, na višinski koti ca. 319,50, na robu 3. cone varovanja virov pitne vode (ali območja nadzorovane rabe), izven 100 letnih poplavnih voda.

Naselje tvori približno polovica blokovne gradnje z omejeno višino do P+3+T in štirje tipi družinske stanovanjske gradnje (vrstna, dvojčki, prostostoječa in mešana poslovno stanovanjska) višine do P+1+M. Blokovni del predvidenega območja je podkleten z garažo, ki se preko enosmernih uvozno – izvoznih ramp priključuje na Igriško ulico. Načrtovano je približno 280 stanovanj v šestih večjih in štirih manjših blokih, vrtec s petimi enotami (110 otrok), 54 hiš in spremljajoči objekti kot so 470 garažnih mest, potrebna nivojska parkirišča, priključek Igriške na Pelechovo ulico, dvosmerna kolesarska steza med Igriško in Bistrico, ureditev zelenih površin, otroških igrišč ipd. Na celotnem obravnavanem območju bo tako skupaj realiziranih 36.270 m<sup>2</sup> BEP (bruto etažnih površin, brez kletne garažne etaže).

Vsi objekti bodo priključeni na naslednjo javno infrastrukturo: kanalizacija, vodovod, plinovod in elektroenergetski vodi. Objekte se priključi še na omrežje telekomunikacijskih vodov, informacijskih in CT povezav, vse javne površine pa se razsvetli s sistemom javne razsvetljave. Gospodarjenje z odpadki bo zagotovljeno na šestih ekoloških otokih. Javna higiena bo zagotovljena z zabojniki za odpadke, ki bodo locirani znotraj posameznih gradbenih parcel.

Smo v obdobju, ko je svet preplavila gospodarska kriza. V gradbeništvu to pomeni boj za preživetje. Tako smo morali tudi v našem podjetju opustiti kar nekaj dolgoročnih planov, zato se bomo v diplomskem delu osredotočili le na prvo večstanovanjsko stavbo ki se bo gradila, torej na stavbo A1.

## Lokacija

Stavba A1 je prva stavba na zahodni strani niza blokov, tik ob vhodni cesti v sosesko.



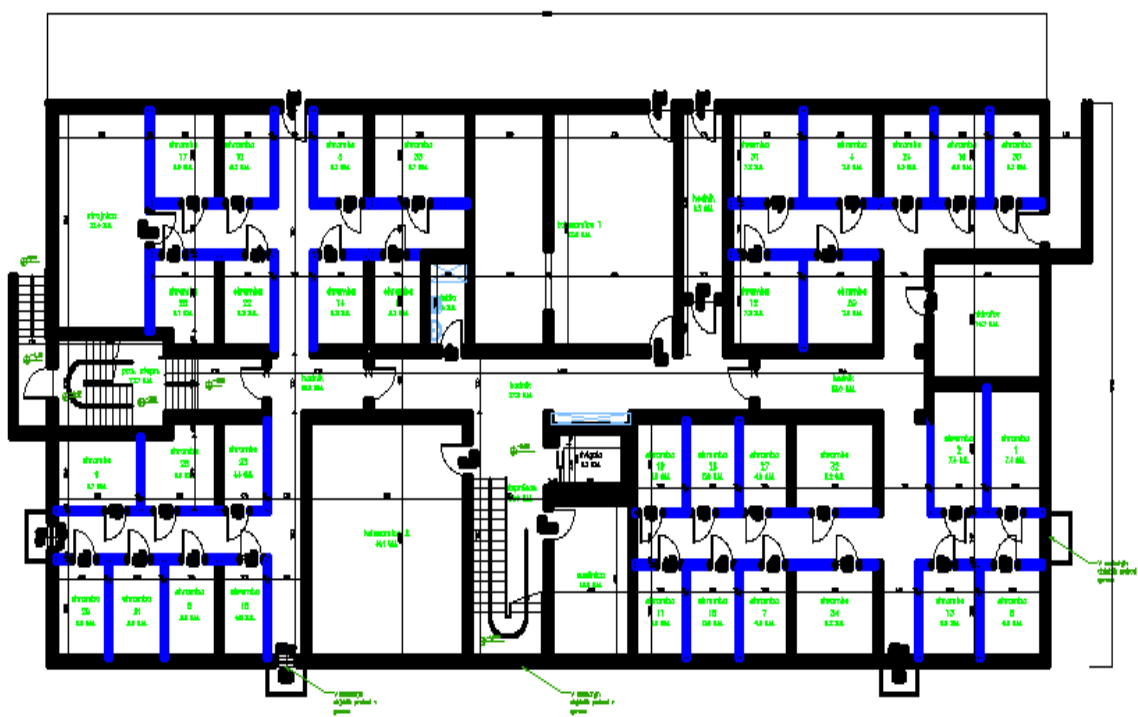
Slika 3: Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin (Vir: SGP Graditelj d.d., 2006)

### 3.5.2 Zasnova stavbe in program

Stavba A1 je zasnovana kot večnadstropna stavba (K + P + 3N + T), ki je po etažah razdeljena na:

a.) KLET, v kateri se nahajajo naslednji prostori:

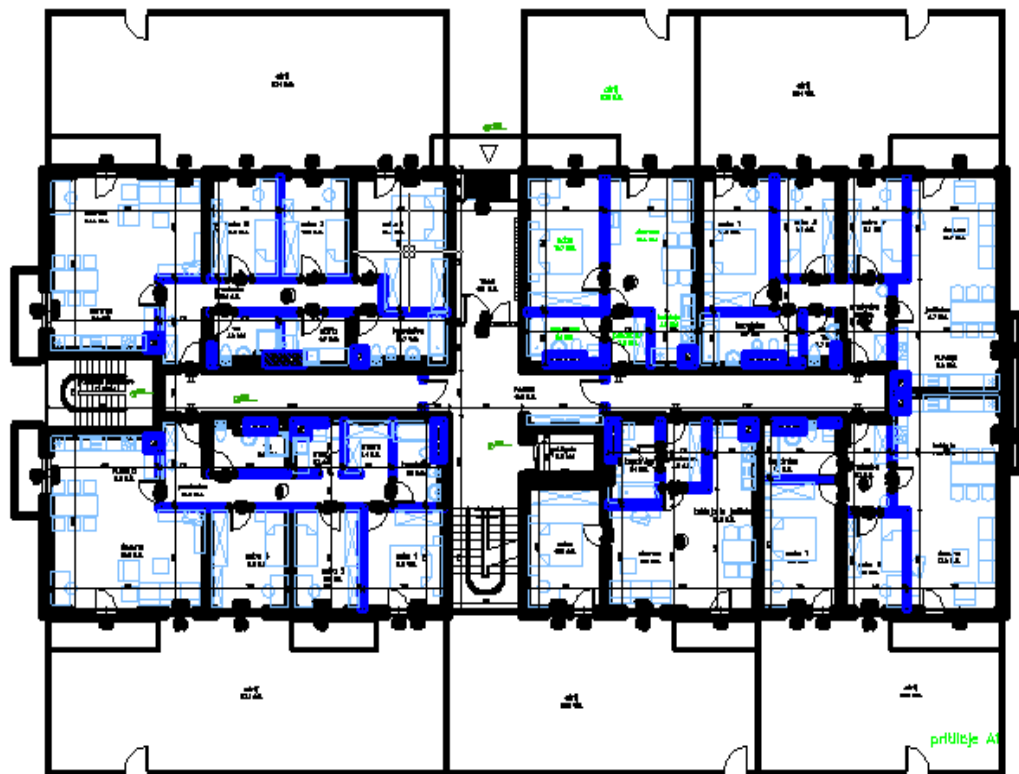
Shrambe stanovalcev, sušilnica perila, prostor za čistila, kolesarnici, prostor za ventilator, hodniki, stopnišče, parkirna mesta in vozne površine v podzemni garaži, energetski prostor garaže (v tem prostoru se nahaja tudi agregat), ter pokriti uvozni izvozni klančini.



Slika 4: Tloris kleti (Vir: SGP Graditelj d.d., 2006)

b.) PRITLIČJE, v katerem se nahajajo naslednji prostori:

Glavni vhod za stanovalce z osrednjim stopniščem, hodnikom in osebim dvigalom, stranska hodnika, šest stanovanj z zunanjimi atriji – od tega je troje stanovanj s tremi sobami, eno z dvema in dvoje z eno sobo – in dodatno (požarno) stopnišče na severni strani objekta.



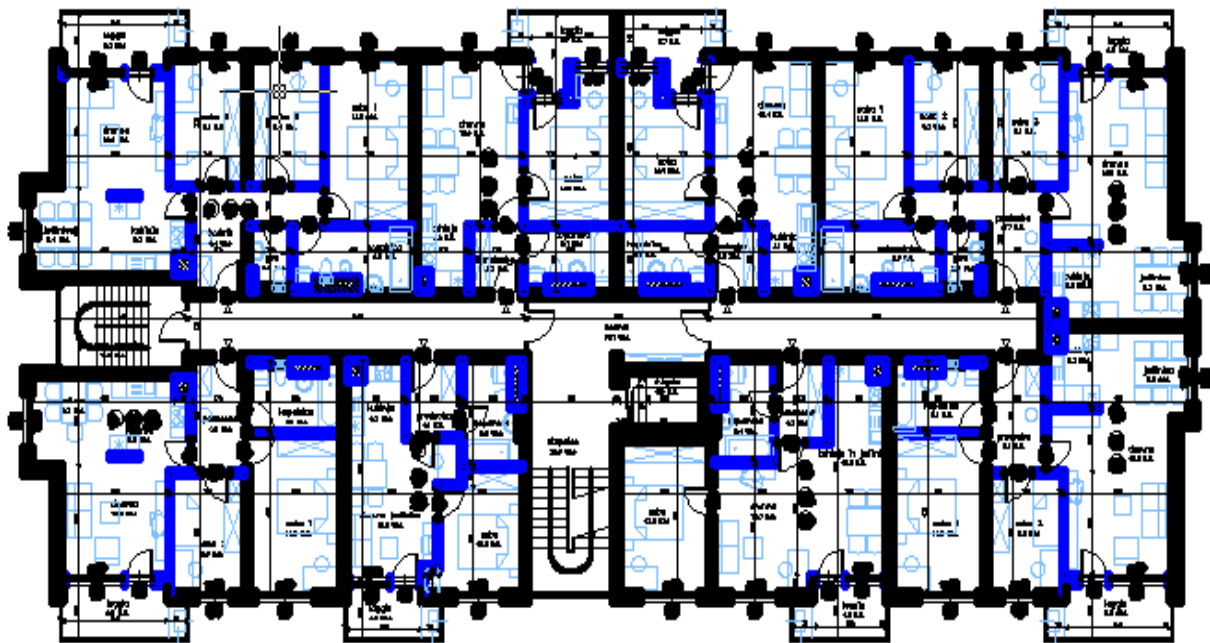
**Slika 5:** Tloris pritličja (Vir: SGP Graditelj d.d., 2006)

c.) 1. – 3. NADSTROPJE, v katerih se nahajajo naslednji prostori:

Glavno stopnišče, dvigalo, stranska hodnika pred posameznimi stanovanji, dodatno (požarno) stopnišče ter osem stanovanj v vsaki etaži in od teh:

- dve stanovanji s tremi sobami;
- dve stanovanji z dvema sobama ter
- štiri stanovanja z eno sobo.

Stanovanja imajo zastekljene lože.



nadstropje A1

Slika 6: Tloris nadstropij (Vir: SGP Graditelj d.d., 2006)

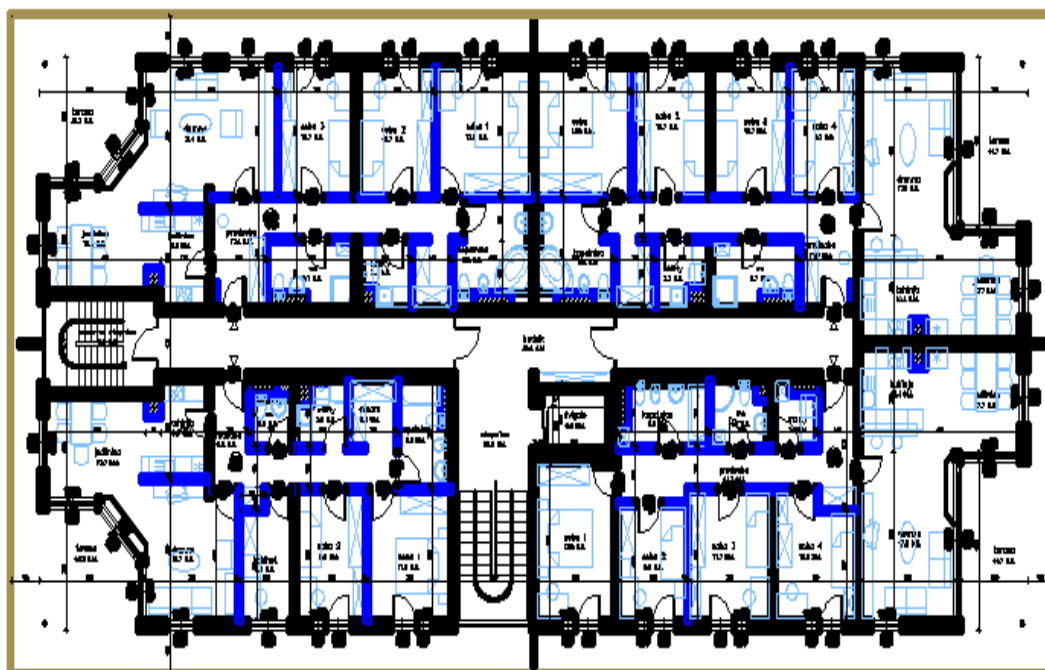


d.) TERASNA ETAŽA, na kateri se nahajajo naslednji prostori:

Glavno stopnišče, dvigalo, stranska hodnika pred posameznimi stanovanji, dodatno (požarno) stopnišče, ter štiri stanovanja:

- dve stanovanji s štirimi sobami;
- eno stanovanje s tremi sobami ter
- eno stanovanje z dvema sobama.

Stanovanja imajo nadkrite terase.



mansarda A1

**Slika 7:** Tloris mansarde (Vir: SGP Graditelj d.d., 2006)

Skupno je 34 stanovanj. Glavni vhod za stanovalce je v pritličju, na vzhodni strani stavbe. Dvoravno stopnišče in dvigalo povezujeta stanovanja v pritličju in v zgornjih nadstropjih s kletjo, kjer so shrambe stanovalcev, pomožni stanovanjski prostori, ter parkirna mesta. Za evakuacijsko pot iz objekta je predvideno še dodatno požarno stopnišče, saj ima posamezna

etaža več kot 600 m<sup>2</sup> bruto tlorisno površino. V skladu z zahtevami ZGO-1B (20. člen) in pravilnika o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb je v stanovanjskih enotah stavbe A1 zagotovljen neoviran vstop in gibanje funkcionalno oviranim osebam. Izpolnjeni so pogoji iz 14. člena navedenega pravilnika.

Odlok OLN (Občinsko lokacijski načrt) predpisuje potrebno število parkirnih mest, in sicer:

stanovanja	2,0 PM/stanovanje	→	34 stanovanj	68,0 PM
obiskovalci	+ 10 %	→		6,8 PM
<b>skupaj</b>				<b>75,0 PM</b>

V kletni etaži je predvidena izgradnja 55 PM, preostalo število PM pa se bo zagotavljalo na nivoju terena z istočasno prvo fazo izgradnje komunalne infrastrukture.

- e.) PARTERNA UREDITEV uvozno izvoznih klančin predstavljata pokriti klančini uvoza in izvoza ter vhodni portal v solesko. Izvozna klančina je razširjena za kolesarski pločnik. Nad uvozom v solesko je oblikovan vhodni portal, obe klančini (14 % naklon cestišča) sta pokriti z betonsko streho, ki oblikuje, poleg zaščite pred padavinami, tudi rekreacijsko površino namenjeno igranju otrok.

### **Mere objekta**

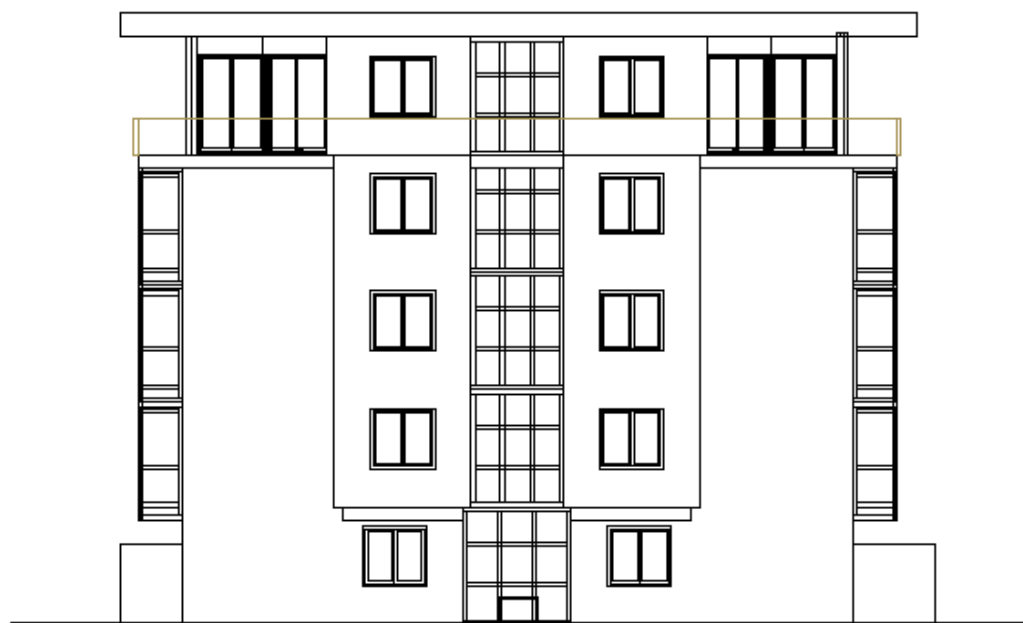
Stavba A1 je zasnovana v gabaritih, ki jih v mejah dopustnih odstopanj predpisuje odlok o OLN (38,0 m ± 1,0 m x 16,0 m ± 0,5 m).

Tloris nadzemnega dela objekta je pravokotne oblike in znaša (konstrukcijske mere):

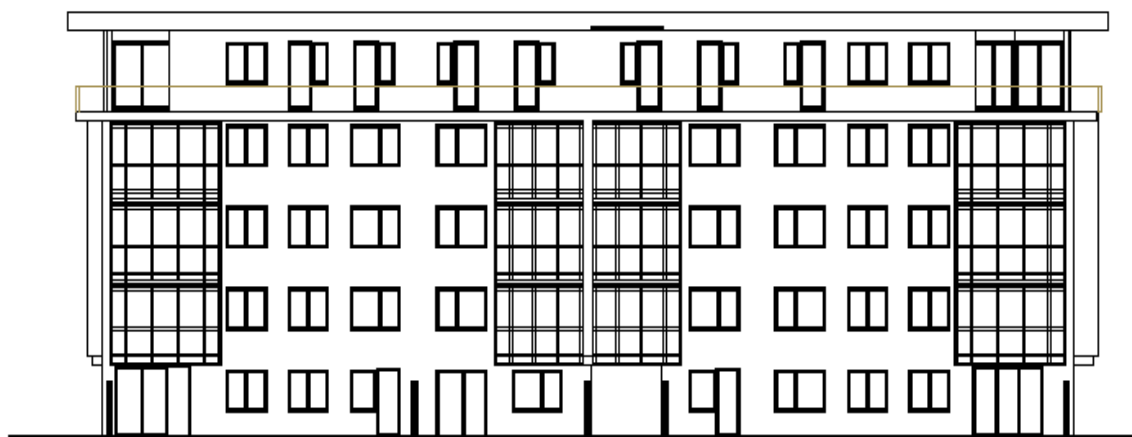
38,00 m dolžine v smeri S – J in

16,30 m širine v smeri V – Z.

Vertikalni gabarit objekta je skladen z odlokom o OLN (K + P + 3 + T). Etažna višina objekta je 2,92 m in je prilagojena standardu stanovanj, konstrukcij in razvodu inštalacij. Višina podzemne garaže je 2,60 m. Svetla višina uvoznega portala v solesko je 4,50 m, svetla višina uvoza in izvoza v klet pa je 2,60 m.



**Slika 8:** Vzhodna fasada (Vir: SGP Graditelj d.d., 2006)



**Slika 9:** Severna fasada (Vir: SGP Graditelj d.d., 2006)

## Konstrukcija

Raster nosilnih zidov stavbe A1 je prilagojen funkcionalni shemi stanovanj v posameznih etažah. Pod kletjo nadzemnega dela je predvidena AB temeljna plošča debeline 40 cm, prav tako je predvidena temeljna plošča pod dvigalnim jaškom, pod delom stavbe, v katerem se nahajajo parkirna mesta, pa je temeljna plošča debeline 50 cm.

Nosilne konstrukcije (zidovi, slopi in nosilci v vseh etažah) so iz armiranega betona. Stropne konstrukcije nad vsemi etažami stavbe, vključno s teraso, so predvidene kot AB plošče, ojačane z AB nosilci, kjer je to potrebno. V kleti stavbe je stanovanjski del konstrukcijsko ločen (dilatiran) od podzemne garaže.

Stopnišči (tako osrednje kot požarno) sta dvoramni, armiranobetonski, jašek dvigala je AB (armiranbeton) in stoji na AB temeljni plošči. Tudi jašek dvigala je konstrukcijsko ločen (dilatiran) od ostale konstrukcije objekta (izolacija pred hrupom). Kabina dvigala je velika 1,10 m x 2,10 m.

Predelne stene v kleti, nadstropjih in mansardi so zidane z opečnim mrežastim zidakom (d = 9 cm, d = 12 cm in d = 19 cm).

Tlaki so izvedeni kot plavajoči podi.

Streha – strop nad terasnimi stanovanji nadzemnega dela stavbe je AB plošča, v naklonu 2 %, toplotno izolirana ter pokrita z nebitumensko hidroizolacijo (npr: Protan ali Sika z vsemi sistemskimi detajli pritrjevanja). Betonski napušči po celotnem obodu nadzemnega dela stavbe nad teraso so ravni, zaključeni z betonskim vencem. Dostop na streho je predviden skozi nadzidani del dvigalnega jaška, do katerega vodi podstrešna lestev skozi lino v stropu. V delu, kjer se stavba nahaja le pod zemljo, je streha (strop) predvidena kot »zelena streha«, ki je hidroizolirana, nasuta z zemljo in ozelenjena oziroma popločena. Streha – strop nad uvozno izvozno klančino, je predvidena kot betonska ploščad, v različnih naklonih, namenjena igri otrok. AB plošča je hidroizolirana, pohodna površina je iz gumijastih plošč.

Klančini sta ograjeni, ograja, ki sega preko strehe in je sestavljena iz betonskih okvirjev in kovinskih palic, oblikuje vhodni portal v sosesko.

Velikost okenskih odprtin je bila upoštevana pri naravni osvetljenosti bivalnih prostorov, in sicer v minimalni 20 % velikosti neto tlorisne površine teh delov stanovanja.

Meteorna voda s strehe je speljana skozi vtočnike na obodu ravne strehe v vertikalne odtočne cevi iz aluminijaste pločevine. Iz enake pločevine so tudi obrobe robnega venca. Meteorne vode s peščenih površin bodo preko dežnih rešetk, talnih požiralnikov in odtočnih cevi speljane v peskolove in v ponikovalnico. Odvodnjavanje ceste, ki poteka nad podzemno garažo, je obdelano v projektu zunanje infrastrukture.

### **Izolacije**

Hidroizolacija, kot zaščita pred vlago, je predvidena pod celotno stavbo (pod temeljno ploščo) in povsod tam, kjer je stavba v stiku z zemljo (vsi vertikalni obodni zidovi ter stropna plošča kletnih garaž). Izvedba hidroizolacije je predvidena skladno s standardom SIST DIN 18195.

Toplotna izolacija ščiti večstanovanjsko stavbo pred izgubo toplote na mestih, ki so razvidna iz načrta. Toplotna izolacija garaže ni predvidena, ker stavba ne bo ogrevana; predvidena je le mehanska zaščita hidroizolacije v obliki ekstrudiranega polistirena.

### **Inštalacije**

Stavba bo priključena na javno vodovodno, električno, plinovodno, kanalizacijsko ter telekomunikacijsko omrežje.

Meteorne vode bodo preko odtočnih žlebov in peskolovov speljane na severno in zahodno stran stavbe v ponikovalnico.

Fekalna kanalizacija bo speljana pod stropom kleti v zunanji jašek in od tam v zunanjo kanalizacijo. V kletnem prostoru čistil je predviden kanalizacijski jašek s potopno črpalko, ki odpadno vodo prečrpa na nivo pod stropom speljane kanalizacije.

V vsaki stanovanjski loži je predvideno tudi mesto za naknadno vgraditev zunanje enote hladilnega sistema. Ogrevanje stavbe in priprava sanitarne tople vode je predvidena z individualnimi plinskimi grelniki na zemeljski plin, ločeno po posameznih stanovanjskih enotah. Poleg tega je v vsaki stanovanjski enoti predviden še poseben rezervni dimniški priključek, namenjen priklopu peči na trda goriva v izrednih razmerah.

Vsi bivalni prostori so naravno prezračevani in osvetljeni skozi okna. Dodatna umetna ventilacija je predvidena v sanitarnih prostorih, utilitijah, kuhinjah, kletnih shrambah, kolesarnici, prostoru čistil, sušilnici perila in v prostoru za dvig tlaka v vodovodni inštalaciji. Prav tako so umetno prezračevani vsi notranji hodniki. Kletna garaža bo prisilno prezračevana. Zajem svežega zraka je predviden na dveh mestih: v zelenici med stavbama A1 in A2 in skozi uvozno klančino.

V stanovanjskem delu stavbe so predvidene elektroinštalacije jakega in šibkega toka. V podzemni garaži bodo električne inštalacije splošne in varnostne razsvetljave, inštalacije požarnega javljanja in detekcije CO – ja.

### **Obdelave**

Notranji betonski zidovi so glajeni in barvani s poldisperzijskimi barvami, stopnišča in notranji hodniki pa bodo dodatno obloženi s toplotno izolacijo in mavčno kartonskimi ploščami. Stene sanitarnih prostorov bodo obložene s keramičnimi ploščicami.

Tlaki (keramika, kamen, parket, proti prašni premaz itd.) so v posameznih prostorih obdelani glede na namembnost. Tlak v kletni garaži bo izdelan iz kompaktorit estriha, v energetskih prostorih pa bo tlak proti prašno premazan. Vhodna vrata stanovanja so proti vlomna, s kovinskim podbojem in požarno, dimotesno ter zvočno izolirana. Notranja vrata v stanovanjih so lesena, furnirana s suhomontažnim furniranim podbojem. Glavna vhodna vrata v stavbo so iz alu okvirjev, zastekljena z varnostnim steklom in opremljena z zaskočnim mehanizmom, ki drži vrata odprta v slučaju požara.

Okna in balkonska vrata v stanovanjih so iz PVC profilov in zastekljena z izolacijskim steklom. Okna so opremljena z zunanji senčili. Zunanje okenske police so aluminijaste, notranje pa lesene oziroma kamnite.

### **Oblikovanje in fasada**

Celotna fasada je obložena s kompaktno tankoslojno fasado z zaključnim slojem.

Aluminijaste površine lož so prašno lakirane. Enako obdelani so okvirji vhodnih vrat v pritličju. Okna in balkonska vrata stanovanj so iz PVC profilov, bele barve. Steklo je prozorno, mat belo je le v spodnjih pasovih vseh lož.

Zidni podstavek, »cokl«, je predviden iz ekstrudiranega polistirena z zaključnim tankoslojnim vodoodbojnim ometom (npr. Kulirplast).

Ograje, ki ločujejo stanovanjske atrijske od javnih površin, so visoke 1,80 m in stojijo na betonskem podstavku.

Armirano betonski skelet, ki nosi streho nad klančinama in oblikuje cestni portal, bo imel finalno površino iz vidnega betona, pobarvano z živimi barvami. Okvirji betonske konstrukcije bodo zapolnjeni z mrežo iz vertikalnih kovinskih palic.

### **Požarna varnost**

Zahtevana požarna odpornost nosilne konstrukcije:

- nosilne stene, stebri: 60 min,
- medetažna konstrukcija: 60 min.

Zahtevana požarna odpornost vrat:

- med požarnimi sektorji: 30 min,
- med požarnimi celicami: 30 min.

V stavbi bodo vgrajeni naslednji sistemi zaščite, reševanja in evakuacije:

- varnostna razsvetljava, vključno z varnostnimi znaki na glavnih delih evakuacijskih poti;
- naprave za gašenje (ročni gasilni aparat, notranje hidrantno omrežje v podzemni garaži);
- sistem naravnega odvoda dima in toplote iz zaščitene stopnišča;
- sistem mehanskega odvoda dima in toplote iz kletne garaže;
- sistem avtomatskega javljanja požara vključno z ročnimi javljalniki požara in alarmiranje v kletni garaži;
- sistem detekcije CO v podzemni garaži.

### Zunanja ureditev

Vzhodni in zahodni prostor ob stavbi je uporabljen za stanovanjske atrijske, ki so zatravljeni in ločeni od pešceve sprehajalne poti oziroma zelenic z ograjo na betonskem podstavku.

Neposredna površina ob sami stavbi bo popločena z betonskimi ploščami, tako kot tudi sam dostop do stavbe A1. Preostali del zunanje ureditve bo urejen kot zelenica.

Odvodnjavanje tlakovanih peščevih površin je predvideno s talnimi požiralniki, oziroma z dežnimi rešetkami, ki so speljane preko peskolova v ponikovalnice.

Jaški za prezračevanje podzemne garaže so predvideni na dveh lokacijah, in sicer: v severni zelenici ter ob fasadi bodoče naslednje stavbe A2, prav tako sta predvidena dva jaška za odvod dima in toplote (SGP Graditelj d.d., 2006).

### 3.5.3 Struktura stanovanj stavbe A1 glede na površino in število sob

V stavbi A1 je 34 stanovanjskih enot. Njihovo strukturo glede na površino in število sob posameznega stanovanja prikazujemo v nadaljevanju.

**Preglednica 3:** Struktura stanovanj po površini stanovanja in številu sob

Številka stanovanja	Površina stanovanja (m <sup>2</sup> )	Površina shrambe (m <sup>2</sup> )	Število sob	Površina skupaj (m <sup>2</sup> )
---------------------	---------------------------------------	------------------------------------	-------------	-----------------------------------



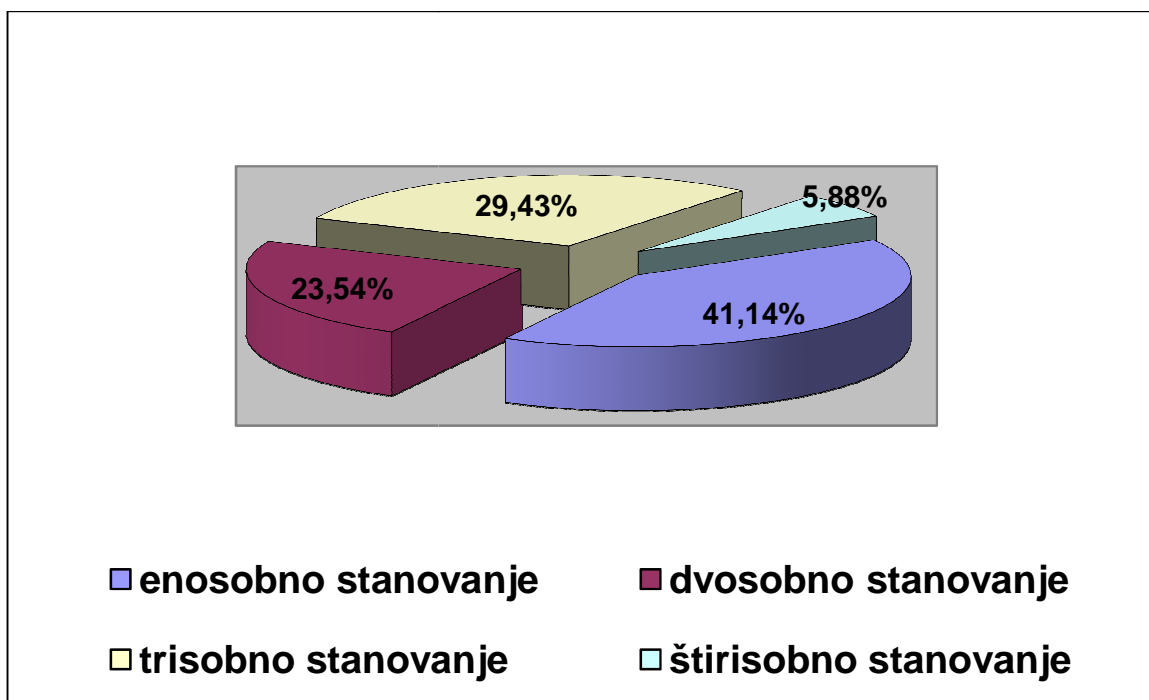
1	98,72	7,38	3	106,10
2	100,09	7,38	3	107,47
3	43,52	5,17	1	48,69
4	81,16	7,16	3	88,32
5	65,75	6,03	2	71,78
6	52,01	5,17	1	57,18
7	37,67	4,90	1	42,57
8	60,41	5,46	2	65,87
9	75,63	6,72	3	82,35
10	40,99	5,17	1	46,16
11	40,91	5,04	1	45,95
12	80,73	7,16	3	87,89
13	65,34	6,03	2	71,37
14	50,72	5,17	1	55,89
15	37,67	4,76	1	42,43
16	60,41	5,30	2	65,71
17	75,63	6,49	3	82,12
18	40,99	5,04	1	46,03
19	40,91	5,04	1	45,95
20	80,73	7,16	3	87,89
21	65,34	5,60	2	70,94
22	50,72	5,17	1	55,89
23	37,67	4,42	1	42,09
24	60,41	5,30	2	65,71
25	75,63	6,14	3	81,77
26	40,99	5,03	1	46,02
27	40,91	4,90	1	45,81
28	80,73	6,86	3	87,59
29	65,34	5,60	2	70,94
30	50,72	5,17	1	55,89
31	86,62	7,16	2	93,78
32	107,54	8,22	3	115,76
33	114,43	9,67	4	124,10
34	107,23	8,22	4	115,45
<b>Skupaj:</b>	<b>2214,27</b>	<b>205,19</b>		<b>2419,46</b>

Analiza preglednice 3 nam pokaže sledečo strukturo stanovanj:

- garsonjer v tej večstanovanjski stavbi ni;
- enosobnih stanovanjskih enot je 14, kar predstavlja 41,12 % celotne stanovanjske strukture;

- dvosobnih stanovanjskih enot je 8, kar predstavlja 23,53 % celotne stanovanjske strukture;
- trisobnih stanovanjskih enot je 10, kar predstavlja 29,41 % celotne stanovanjske strukture;
- štirisobni stanovanjski enoti pa sta 2, kar predstavlja 5,88 % celotne stanovanjske strukture.

Stanovanjsko strukturo bomo prikazali še grafično, saj je tako dosti bolj pregledna.



**Slika 10:** Struktura stanovanjskih enot v odstotkih

Vidimo, da večinski del predstavljajo enosobna stanovanja. Sledijo jim trisobna, saj je cena v primerjavi z dvosobnimi primerljiva in se zato bodoči kupci večkrat odločijo za trisobna kot dvosobna stanovanja. Večjih stanovanj je relativno malo, kajti cene štirisobnih stanovanj so precej visoke, ob predpostavki, da so tudi precej prostornejša.

## **4 METODE UGOTAVLJANJA EKONOMSKE UPRAVIČENOSTI INVESTIRANJA V VEČSTANOVANJSKO STAVBO**

Cilj diplomske naloge je analizirati ekonomsko upravičenost investiranja v večstanovanjsko stavbo v času recesije. Po predhodno pripravljene analizi prihodkov in odhodkov bomo sedaj ocenjevali ekonomsko upravičenost investiranja v večstanovanjsko stavbo A1.

V praksi se za ocenjevanje ekonomske učinkovitosti poslužujemo statističnih in dinamičnih metod ocenjevanja investicijskih projektov (poglavje povzeto po Drobnič, 2004).

### **4.1 Statična metoda ocenjevanja**

Pri statistični metodi so odločitveni modeli zgrajeni na podlagi stroškov naložbe, dobička ali časa vračila naložbe. Slabost te metode je, da ne upošteva preference denarja, ampak pripisuje denarnemu toku isto vrednost na začetku in na koncu naložbe, ne glede na dolžino naložbe. Poleg tega ne upošteva celotne življenjske dobe naložbe ter različnih višin donosov in stroškov v tej dobi. Zaradi teh slabosti imajo statične metode manjšo težo pri ugotavljanju ekonomske upravičenosti investiranja.

#### **4.1.1 Donosnost investicije**

Donosnost investicije je v odstotkih izraženo razmerje med donosom investicije ter vloženimi sredstvi v investicijo. Izračunamo jo po naslednji formuli:

$$R (\%) = \frac{\text{donos}}{\text{sredstva}} * 100 \quad (2)$$

R ... donosnost investicije

### 4.1.2 Metoda vračilnega obdobja

Je definirana kot časovno obdobje, ki je potrebno, da denarni donosi, ustvarjeni z investicijo, povrnejo investicijske stroške. Metodo vračilnega obdobja lahko izračunamo z naslednjo formulo:

$$\text{čas odplačila investicije (v letih)} = \text{investicijski stroški} / \text{donos}$$

Slabosti omenjene metode so, da ne upošteva različne dinamike donosov (donosi so lahko skozi življenjsko dobo investicije tudi različno veliki) in ne upošteva časovne preference denarja. Poleg navedenega pa metoda ne upošteva donosov po vrnitvi investicijskih stroškov. Metodo vračilnega obdobja je smiselno uporabljati le kot dopolnilno sodilo.

## 4.2 Dinamične metode

Glede na omenjene lastnosti statičnih metod pa dinamične metode odpravljajo omenjene slabosti. Dinamične metode temeljijo tako na denarnem toku kot izidu vlaganja v investicijo, ob upoštevanju časovne preference denarja in diskontne stopnje, kot bistvene komponente sedanje vrednosti. Temelj dinamičnih metod predstavlja obrestno obrestni račun, s katerim računamo bodoče in sedanje vrednosti sedanjega vlaganja.

### 4.2.1 Neto sedanja vrednost

Neto sedanja vrednost (net present value) pomeni razliko med sedanjo vrednostjo vseh bodočih denarnih tokov in začetnim vložkom investicije. Osnovna značilnost te metode je, da upošteva časovno preferenco denarja, kar pomeni, da z diskontnim faktorjem diskontiramo vse bodoče denarne tokove na sedanjo vrednost. Izračunamo jo kot razliko med sedanjo vrednostjo prihodkov in sedanjo vrednostjo stroškov.

$$NSV = \sum_{t=0}^n \frac{NP_t}{(1+r)^t} \quad (3)$$

NSV ... neto sedanja vrednost

$NP_t$  ... neto prilivi denarnega toka v t – tem obdobju

$$NP_t = D_t - V_t \quad (4)$$

$D_t$  ... donos v t – tem obdobju

$V_t$  ... investicijska vlaganja v t – tem obdobju

$r$  ... relevantna obrestna mera

$1 / (1+r)^t$  ... diskontni faktor v t – tem obdobju

Kriterij za sprejem investicije je, da mora biti neto sedanja vrednost večja ali enaka 0. V nasprotnem primeru moramo investicijo zavrniti.

- $NSV > 0$  → investicija se lahko sprejme, saj je sedanja vrednost investicije večja od sedanje vrednosti investicijskih stroškov;
- $NSV = 0$  → investitor je lahko indiferenten do investicije, lahko jo sprejme ali pa zavrne. V tem primeru bo donosnost enaka investicijskemu vložku ali strošku investicije;
- $NSV < 0$  → investitor ne sme sprejeti investicije, saj bi se tržna vrednost investicije zmanjšala.

#### 4.2.2 Diskontirana doba vračanja

Metoda je enaka metodi dobe vračanja, le da vsak denarni tok, ki ga dobi investitor, diskontiramo na današnji čas z ustreznim diskontnim faktorjem. Tako deloma odpravimo slabost metode dobe vračanja. Pove nam število let, v katerih se investicijski stroški pokrijejo z diskontiranimi neto prilivi.

#### 4.2.3 Metoda notranje stopnje donosa

Je definirana kot tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič. Z notranjo stopnjo donosnosti preprosto merimo donosnost investicije. Čim višja je notranja stopnja donosa, tem uspešnejša je investicija. Za to metodo torej velja, da je spremenljiva v primeru, ko je notranja stopnja donosa večja od nič. Notranjo stopnjo donosa izračunamo s pomočjo obrazca:

$$NSV = \sum_{t=0}^n \frac{NP_t}{(1 + ISD)^t} = 0 \quad (5)$$

$NP_t$  ... neto denarni tok investicije

ISD ... interna stopnja donosa

Načela, na katerih temelji notranja stopnja donosa, so:

- notranja stopnja naložbe je njegova pričakovana stopnja donosa;
- če notranja stopnja donosa presega stroške kapitala za financiranje projekta, se za to razliko poveča vrednost investitorju;
- če notranja stopnja donosa ne dosega stroške kapitala za financiranje projekta, se za to razliko zmanjša premoženje investitorju.

Vrednosti, ki jih notranja stopnja lahko zavzame in njihov vpliv na posledice odločitve:

- če je  $IRR > 0$ , se investicija izbere;
- če je  $IRR = 0$ , je investitor indiferenten do projekta;
- če je  $IRR < 0$ , se projekt zavrne.

#### 4.2.4 Popravljen notranja stopnja donosnosti

Metoda daje bolj realistične, pričakovane dejanske donosnosti naložbe, ob vztrajnem prepričanju, da so bili vsi vhodni podatki, torej donosi in začetni vložek, korektno ocenjeni.

#### 4.2.5 Indeks donosnosti

Neto sedanja vrednost nam podaja pričakovane zasluge v absolutnem znesku. Zato ni mogoče med sabo primerjati investicije z različnimi začetnimi vložki. To je tudi slabost omenjene metode. Da lahko med sabo primerjamo investicije z različnimi začetnimi vložki, mora izračun bazirati na relativnih zneskih, ki ga prikazuje obrazec indeksa donosnosti naložbe.

$$ID = \frac{P_{sed}}{S_{sed}} \quad (6)$$

ID ... indeks donosnosti

Psed ... sedanja vrednost prihodkov

Ssed ... sedanja vrednost stroškov

Indeks donosnosti nam pove pričakovano donosnost na eno enoto vloženega kapitala.

## 5 ANALIZA STROŠKOV INVESTIRANJA

### 5.1 Razdelitev stroškov

Stroške investiranja v večstanovanjsko stavbo v splošnem razdelimo na več postavk. Vsaka postavka predstavlja delež celotnega stroška, ki nastane pri investiranju v stavbo.

Stroški nastali ob investiranju v večstanovanjsko stavbo so naslednji:

- stroški zemljišča,
- stroški za soglasja, komunalni prispevek in spremembo namembnosti zemljišča,
- stroški za izdelavo projektne dokumentacije,
- stroški inženiringa (vodenje projekta, nadzor),
- stroški izgradnje stavbe,
- stroški za izvedbo zunanje ureditve s komunalnimi priključki,
- stroški prodaje,
- stroški financiranja projekta.

#### 5.1.1 Stroški zemljišča

**361.000,00 EUR**

Zemljišče za večstanovanjsko stavbo A1, ki jo obravnavamo v diplomski nalogi, je bilo kupljeno v večjem obsegu, in sicer za celotno stanovanjsko naselje, ki pa se zaradi razmer na trgu in trenutne recesije ne realizira tako, kot je bilo prvotno planirano.

Strošek nakupa zemljišča je zato v nadaljevanju prikazan v sorazmernem deležu glede na celoto.

Konec leta 2005 je SGP Graditelj pristopil h nakupu zemljišč v območju urejanja, z oznako »Preserje ob Bistrici – jug«, od fizičnih in pravnih oseb v skupni površini 45.010 m<sup>2</sup>. Iz lokacijske informacije Občine Domžale je izhajalo, da omenjene nepremičnine spadajo v območje stanovanj, infrastrukture in športno rekreacijskih ter zelenih površin.

Strošek odkupa zemljišča je bil 4.547.705 EUR.

Glede na to, da obravnavamo le večstanovanjsko stavbo A1, je na dan 5. 7. 2006 znašal strošek zemljišča 347.020 EUR.



**5.1.2 Stroški za soglasja, komunalni prispevek****354.000,00 EUR**

S plačilom soglasij in prispevkov si investitor pridobi pravico priključitve na komunalno infrastrukturo in opremo.

Strošek za soglasja je minimalen, potrebno je prišteti tudi upravne takse za izdajo enotnega gradbenega dovoljenja in uporabnega dovoljenja.

Potrebno je bilo pridobiti naslednja soglasja:

- elektro soglasje,
- PTT soglasje,
- zdravstveno soglasje,
- požarno soglasje,
- soglasje upravljalca vodovoda,
- soglasje upravljalca cest,
- soglasje upravljalca plina,
- soglasje komunalnega podjetja Domžale,
- telekomunikacijsko soglasje in
- soglasje CATV.

Komunalni prispevek se plačuje na tistih območjih opremljanja, kjer je potrebna zgraditev komunalne opreme, rekonstrukcija ali povečanje zmogljivosti obstoječe komunalne opreme in njenega priključevanja na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov na podlagi programov opremljanja, izdelanih po posameznih območjih opremljanja. Komunalni prispevek je plačilo sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča in pripada občini, kjer se zemljišče nahaja.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor, ki namerava:

- zgraditi novo stavbo;
- prizidati ali nadzidati obstoječo stavbo ali spremeniti namembnost obstoječe stavbe oziroma rekonstruirati obstoječo stavbo, če je za to treba povečati priključke na javno infrastrukturo oziroma njene zmogljivosti.

**5.1.3 Stroški za izdelavo projektne dokumentacije****101.000,00 EUR**

Projektna dokumentacija vsebuje:

- idejni projekt,
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- projekt za izvedbo,
- projekt izvedenih del,
- projekt etažne lastnine.

**5.1.4 Stroški izgradnje stavbe****2.733.000,00 EUR**

Predračun izgradnje stavbe izdelamo na podlagi projektantskih popisov. S tem predračunom dobimo predvideni strošek za gradbena, obrtniška in inštalacijska dela, označujemo jih s kratico GOI. GOI strošek predstavlja celotni strošek fizične izgradnje stavbe. To je izkop, konstrukcija stavbe, fasada, vsa obrtniška dela ter elektro in strojne instalacije, ne vsebujejo pa zunanje ureditve s komunalnimi priključki, saj so ti že zajeti pri točki 5.1.2.

Gradbena dela predstavljajo:

- preddela,
- zemeljska dela,
- betonska in armiranobetonska dela,
- zidarska dela,
- tesarska dela.

Obrtniška dela predstavljajo:

- ravna streha,
- kleparska dela,
- ključavničarska dela,
- mizarska dela,

- alu dela,
- PVC dela,
- parketarska dela,
- plavajoči podi,
- fasaderska dela,
- tlakarska dela,
- kamnoseška dela,
- keramičarska dela,
- slikopleskarska dela,
- mavčnokartonska dela,
- opremo,
- dvigalo,
- nepredvidena dela.

Instalacijska dela predstavljajo:

- strojne instalacije,
- elektroinstalacije.

**5.1.5 Stroški za izvedbo zunanje ureditve s komunalnimi priključki 69.000,00 EUR**

Zunanja ureditev predstavlja:

- tlakovanje,
- asfaltne površine,
- odvodnjavanje,
- zelene površine,
- priključke.

**5.1.6 Stroški inženiringa, vodenje projekta, nadzor 223.000,00 EUR**

Stroški inženiringa zajemajo predvsem:

- stroški priprave projekta,
- stroški koordinacije projekta,
- stroški vodenja projekta,
- stroški nadzora,
- stroški izdelave študij.

### 5.1.7 Stroški povezani s prodajo

**27.000,00 EUR**

Stroški, povezani s prodajo, so stroški, ki nastanejo pri končni prodaji predvidenega projekta. Zajemajo predvsem stroške oglaševanja, stroške raziskave tržišča, stroške posredovanja informacij in sklepanja pogodb ter pravno ureditev sklenjenih pogodb. V stroške, povezane s prodajo, spadajo tudi morebitne provizije posrednikom pri prodaji nepremičnin. Prodajo bo vršil investitor sam, brez posrednikov.

### 5.1.8 Stroški financiranja projekta

**172.000,00 EUR**

Stroški investiranja v večstanovanjsko stavbo A1 so se revalorizirali po temeljni obrestni meri.

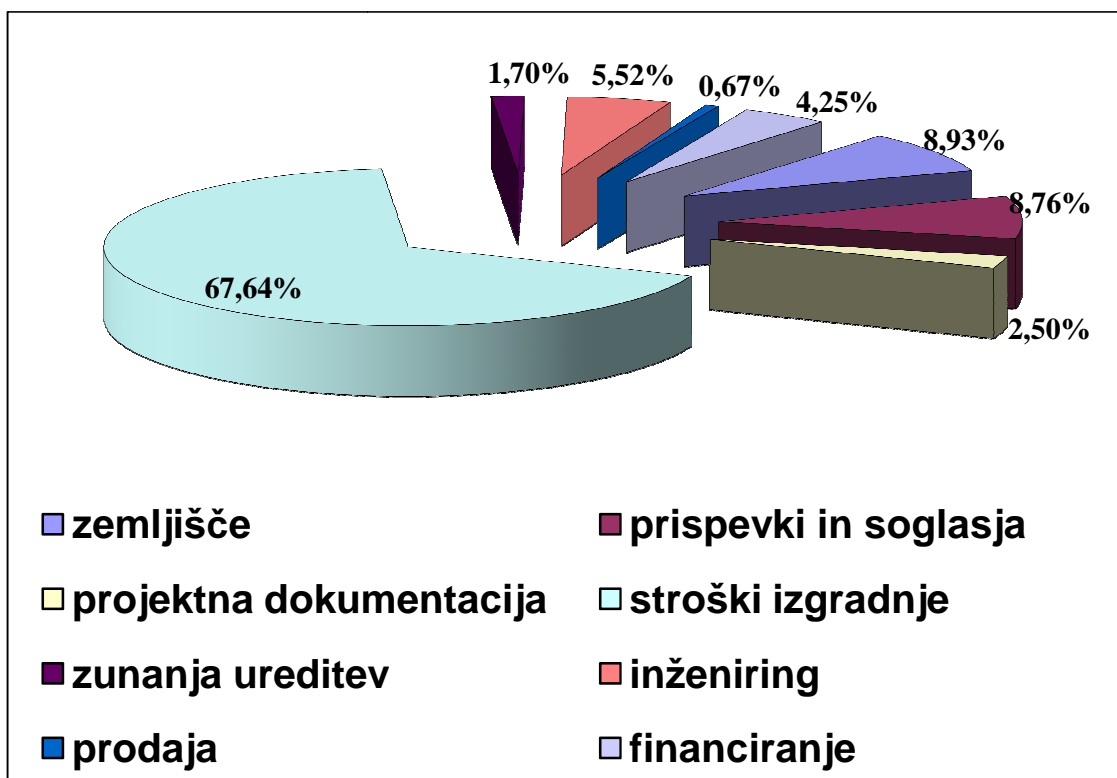
## 5.2 Stroški investiranja v stavbo

Da bodo posamezni stroški investiranja bolj pregledni, jih v nadaljevanju prikazujemo v preglednici.

**Preglednica 4:** Prikaz stroškov investiranja po vrstah

vrsta stroškov	strošek v EUR	%
stroški zemljišča	361.000,00	8,93
stroški za soglasja, komunalni prispevek in spremembo nam.	354.000,00	8,76
stroški za izdelavo projektne dokumentacije	101.000,00	2,50
stroški izgradnje	2.733.000,00	67,64

stroški za izvedbo zunanje ureditve s komunalnimi priključki	69.000,00	1,70
stroški inženiringa (vodenje projekta, nadzor )	223.000,00	5,52
stroški prodaje	27.000,00	0,67
stroški financiranja	172.000,00	4,25
<b>skupaj:</b>	<b>4.040.000,00</b>	<b>100</b>



**Slika 11:** Razdelitev stroškov projekta v odstotkih

Iz slike 11 lahko razberemo, da največji strošek predstavlja izgradnja stavbe, in sicer kar 67,64 % celotne vrednosti projekta. Najmanjši strošek pa predstavlja prodaja, kar pomeni strošek oglaševanja, raziskave tržišča, sklepanje pogodb ter strošek provizije posrednikov pri prodaji stanovanj.

## 6 DOLOČITEV LASTNE CENE KVADRATNEGA METRA STANOVANJSKE POVRŠINE

### 6.1 Določitev lastne cene stanovanj na podlagi predvidenih stroškov

Ovrednotili smo vse stroške, ki bodo nastali v času predvidene gradnje, sedaj pa bomo izračunali, koliko bo investitorja dejansko stal kvadratni meter koristne stanovanjske površine. Koristne površine stanovanj dobimo iz idejne projektne dokumentacije kot vsoto neto tlorisnih površin vseh prostorov, pomnoženih z ustreznimi koeficienti. Pri izračunu površine stanovanja se uporablja standard SIST ISO 9836, kazalnik 5.1.7:

- za zaprte in bivalne prostore 1,00;
- za lože 0,75;
- za shrambe izven stanovanj 0,75;
- za pokrite terase ali balkone 0,50;
- za balkone in odprte terase 0,25.

Izračun lastne cene kvadratnega metra stanovanjske površine je torej sledeči:

celoten strošek investiranja v stavbo / koristna površina objekta = lastna cena kvadratnega metra stanovanjske površine

**Preglednica 5:** Preračun neto tlorisnih površin v koristne površine

enota	koeficient	bivalna površina	loža	shramba	balkon	atrij	koristna površina enote [m <sup>2</sup> ]
		1.00	0.75	0.50	0.25	0,25	
enosobna stanovanja	1	43,52		5,17		37,20	55,41
	1	52,01		5,17		68,00	71,60
	3	37,67	3,80	4,90			128,91
	3	40,91	5,70	5,04			143,13
	3	40,99	5,70	5,17			143,55

	3	50,72	4,80	5,17			170,73
dvosobna stanovanja	1	65,75		6,03		52,90	82,13
	1	86,62		7,16	45,00		101,45
	3	60,41	5,80	5,46			193,47
	3	65,34	5,80	6,03			218,16
trisosobna stanovanja	1	81,16		7,16		66,40	101,34
	1	98,72		7,38		87,40	124,26
	1	100,09		7,38		87,40	125,63
	1	107,54		8,22	47,00		123,40
	3	75,63	6,10	6,72			250,71
	3	80,73	6,10	7,16			266,67
štirisobna stanovanja	1	107,23		8,22	48,40		123,44
	1	114,43		9,67	46,20		130,81

**Skupaj koristna površina stanovanj: 2.554,80 m<sup>2</sup>**

V našem primeru se bodo lastne cene kvadratnega metra stanovanjske površine oblikovale takole:

Čas gradnje: 1. 5. 2010 – 31. 8. 2011

Na dan 30. 4. 2010: 4.040.000,00 EUR / 2554,80 m<sup>2</sup> = **1.581,34 EUR / m<sup>2</sup>**

## 6.2 Določanje prodajne cene kvadratnega metra stanovanjske površine

V prejšnjem poglavju smo predstavili lastne cene kvadratnega metra stanovanjske površine, tokrat pa bomo določili prodajne cene kvadratnega metra stanovanjske površine. Razlika med lastno in prodajno ceno je izražena v procentih, ki predstavljajo dobiček investitorja.

Prodajno ceno stanovanj lahko kot tržno vrednost v splošnem ocenimo na podlagi treh temeljnih načinov posamičnega tržnega vrednotenja nepremičnin, in sicer:

- metode neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin,

- metode donosa in
- metode stroškov (Šubic Kovač, 2005).

Pred formiranjem prodajnih cen stanovanj mora investitor najprej predhodno preveriti cene na trgu nepremičnin v Domžalah in njeni okolici.

Investitor je prodajne cene kvadratnega metra stanovanjske površine določal po metodi neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin.

Metoda temelji na načelu substitucije, po kateri racionalni investitor oziroma kupec ni pripravljen za določeno nepremičnino plačati več, kot znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo primerljive nepremičnine, označevale tržno vrednost nepremičnine, ki jo vrednotimo.

Metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin predstavlja temeljno in najbolj realistično metodo ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine. Po tej metodi cenilci ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj podobnih oziroma primerljivih nepremičnin. Analizirajo dejanske tržne transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti: prodajne cene nepremičnin, značilnosti nepremičnin, okoliščine v katerih je bila nepremičnina prodana in podobno. Na podlagi te analize izberejo primerljive nepremičnine, to je nepremičnine, ki so čim bolj podobne ocenjevani in ocenijo vrednost ocenjevane nepremičnine, ki bi se prodala v bližnji prihodnosti. Pri tem morajo upoštevati tudi trende na trgu nepremičnin, preference morebitnega kupca in podobno.

Ocenjevale tržne vrednosti nepremičnine na podlagi metode neposredne primerjave prodajnih cen podobnih nepremičnin obsega :

- izbor primerljivih, pred kratkim prodanih nepremičnin in njihovih prodajnih cen;
- izvedbo prilagoditev med vsako primerljivo nepremičnino in ocenjevano nepremičnino;
- ocenitev prilagojene tržne vrednosti primerljivih nepremičnin;
- ocenitev tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine.



Pri izboru primerljivih nepremičnin na določenem trgu nepremičnin, cenilec uporabi primerno število prodajnih cen pred kratkim opravljenih prodaj nepremičnin (primerljive nepremičnine), ki so tako po vrsti faktorjev, kot tudi po velikosti njihovih vplivov na ceno nepremičnin, v zadostni meri podobne ocenjevani nepremičnini. V proces vrednotenja lahko vključi tudi prodajne cene primerljivih nepremičnin na drugih, primerljivih trgih nepremičnin, če na obravnavanem ni na razpolago dovolj tovrstnih prodajnih cen (Šubic Kovač, 2005).

### 6.2.1 Cene primerljivih stanovanj v občini Domžale v zadnjih štirih letih

V različnih nepremičninskih podjetjih smo se informirali, kolikšne so bile prodajne cene stanovanj v letih 2007, 2008, 2009 ter 2010. Prav tako so nam podatke o prodajnih cenah posredovali v podjetju SGP Graditelj d.d., in sicer za primerljiva stanovanja, ki so jih v zadnjih 4-ih letih prodali kot lastno gradnjo v občini Domžale. V obravnavanem primeru so najštevilčnejša enosobna stanovanja. Podatke o prodajnih cenah primerljivih enosobnih stanovanj smo prikazali v naslednji preglednici.

**Preglednica 6:** Prikaz prodajnih cen enosobnih stanovanj v občini Domžale v zadnjih 4-ih letih

stanovanje	velikost m <sup>2</sup>	cena v letu 2007 (EUR x 1000)	cena (EUR /m <sup>2</sup> )	cena v letu 2008 (EUR x 1000]	cena (EUR/ m <sup>2</sup> )	cena v letu 2009 (EUR x 1000)	cena (EUR/ m <sup>2</sup> )	cena v letu 2010 (EUR x 1000)	cena (EUR/ m <sup>2</sup> )
1	55,22	134,8	2.441	140,0	2.535	140,0	2.535	140,0	2.535
2	52,45	123,0	2.345	128,3	2.446	127,5	2.431	127,5	2.431
3	62,37	142,8	2.290	150,2	2.408	147,4	2.364	147,4	2.364
4	44,46	109,0	2.451	113,0	2.541	113,0	2.541	113,0	2.541

Iz preglednice 6 lahko sklepamo, da se prodajna cena stanovanj v občini Domžale v zadnjih štirih letih ni bistveno spreminjala. Po letu 2007 so se cene stanovanj zvišale za približno 3,5 % (SGP Graditelj d.d., 2010).

Zanimivo je, da se cene stanovanj v občini Domžale v prvem četrtletju letošnjega leta še niso znižale, navkljub svetovni finančni krizi, ki se najbolj občuti prav v gradbeni dejavnosti. Prodana stanovanja rešujejo mnogo gradbenih podjetij v Sloveniji, saj je novo podpisanih

projektov v letošnjem letu bistveno manj od lanskega leta. Zavedati pa se moramo, da je lokacija nepremičnine oziroma stanovanja, bistvenega pomena pri oblikovanju prodajne cene.

### **6.2.2 Oblikovanje prodajne cene stanovanj**

Prodajne cene stanovanj oblikujejo investitorji stanovanjske gradnje – gradnje za trg. Pri tem jim seštevek vseh stroškov in planiranega dobička (na kvadratni meter neto stanovanjske površine) služi zgolj kot orientacija oblikovanja prodajne cene (le kot najnižja cena).

Dejansko prodajno ceno pa investitorji oblikujejo s skrbno predhodno analizo primerljivih cen – to je prodajnih cen za enaka ali podobna stanovanja.

Na podlagi izračunane lastne cene za kvadratni meter stanovanjske površine ter analize cene podobnih stanovanj, ki so se prodala v neposredni bližini obravnavanega objekta, je investitor postavil izhodiščno prodajno ceno za kvadratni meter stanovanjske površine. Kljub finančni krizi, ima investitor še vedno zelo dobre izkušnje s prodajo stanovanj v samem mestu Domžale. Se pa obravnavana stavba nahaja nekaj kilometrov izven mesta, zato je oblikovana tržna cena stanovanj nekoliko nižja v primerjavi s primerljivimi enosobnimi stanovanji, kot smo to prikazali v preglednici 6. Povprečna prodajna cena kvadratnega metra stanovanjske površine za stanovanja, prodana v letu 2010, je 2467,80 EUR/m<sup>2</sup>. Ceno smo izračunali na podlagi prodanih stanovanj v letu 2010, prikazanih v preglednici 6. Investitor je tako za obravnavani primer določil izhodiščno prodajno ceno, in sicer 2.013,80 EUR/m<sup>2</sup>.

Sedaj bomo oblikovali prodajne cene za posamezne stanovanjske enote. Pri oblikovanju cen za posamezne stanovanjske enote smo uporabili korekcijske faktorje za površine, in sicer:

- stanovanja, ki imajo površino med 45 m<sup>2</sup> do 65 m<sup>2</sup>, imajo faktor 1,000;
- stanovanja, površine od 30 m<sup>2</sup> do 45 m<sup>2</sup>, imajo faktor 1,024;
- stanovanja do 30 m<sup>2</sup> ima faktor 1,057;
- stanovanja od 65 m<sup>2</sup> do 75 m<sup>2</sup> imajo faktor 0,966;
- stanovanja nad 75 m<sup>2</sup> imajo faktor 0,950.

Izvedba komunalnih priključkov in sanitarij predstavlja delež stroškov na kvadratni meter bivalne površine, vendar ta strošek ni enak za vsako stanovanje. Omenjeni stroški

predstavljajo bistveno manjši strošek pri večjih stanovanjskih enotah kot pri manjših stanovanjih.

Prav tako smo upoštevali tudi korekcijske faktorje za prostore, kot so lože, shrambe, balkoni ter atriji, in sicer:

- korekcijski faktor za ložo je 0,75;
- korekcijski faktor za shrambo izven stanovanja je 0,75;
- korekcijski faktor za balkon ali odprto teraso je 0,25;
- korekcijski faktor za pokrito teraso ali balkon je 0,50.

Nakup parkirnega mesta bo obvezen, saj se tako izognemo anarhiji, ki lahko nastane v nasprotnem primeru. Cena za parkirno mesto bo določena fiksno.

Prodajna cena se bo tako oblikovala na podlagi vseh parametrov: glede na velikost in korekcijske faktorje za prostore. Izračun cene za posamezne stanovanjske enote bo izgledal takole:

$$PC = C * fs * Ps + C * fi * Pl + C * fsh * Psh + Cp; \quad (7)$$

Pri čemer je:

C ... cena kvadratnega metra bivalne površine (v obravnavanem primeru 2013,80 EUR/m<sup>2</sup>)

fs ... korekcijski faktor za stanovanje

fi ... korekcijski faktor za ložo

fsh ... korekcijski faktor za shrambo

Ps ... površina stanovanja

Pl ... površina lože

Psh ... površina shrambe

Cp ... cena parkirnega mesta

PC ... prodajna cena stanovanjske enote

V nadaljevanju prikazujemo oblikovanje cene posameznih stanovanjskih enot.

**Preglednica 7: Oblikovanje cene stanovanjskih enot**

enota	št. stanovanj	bivalna	loža	shramba	balkon	atrij	koristna	korekcijski	popravljen	cena (EUR x	cena enote	skupaj cena
		površina (m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )						
		koeficient										
		1.00	0.75	0.50	0.25	0,25						
enosobna stanovanja	1	43,52		5,17		37,20	55,41	1,000	55,41	2.013,8	111,58	111,58
	1	52,01		5,17		68,00	71,60	0,966	69,16	2.013,8	139,28	139,28
	3	37,67	3,80	4,90			128,91	1,000	128,91	2.013,8	86,53	259,60
	3	40,91	5,70	5,04			143,13	1,000	143,13	2.013,8	96,08	288,24
	3	40,99	5,70	5,17			143,55	1,000	143,55	2.013,8	96,36	289,08
	3	50,72	4,80	5,17			170,73	1,000	170,73	2.013,8	114,61	343,82
dvosobna stanovanja	1	65,75		6,03		52,90	82,13	0,950	78,02	2.013,8	157,11	157,11
	1	86,62		7,16	45,00		101,45	0,950	96,37	2.013,8	194,07	194,07
	3	60,41	5,80	5,46			193,47	1,000	193,47	2.013,8	129,87	389,61
	3	65,34	5,80	6,03			218,16	0,966	210,74	2.013,8	141,46	424,39
trisosbna stanovanja	1	81,16		7,16		66,40	101,34	0,950	96,27	2.013,8	193,87	193,87
	1	98,72		7,38		87,40	124,26	0,950	118,05	2.013,8	237,73	237,73
	1	100,09		7,38		87,40	125,63	0,950	119,35	2.013,8	240,35	240,35
	1	107,54		8,22	47,00		123,40	0,950	117,23	2.013,8	236,08	236,08
	3	75,63	6,10	6,72			250,71	0,950	238,17	2.013,8	159,88	479,63
	3	80,73	6,10	7,16			266,67	0,950	253,33	2.013,8	170,05	510,15
štirisobna stanovanja	1	107,23		8,22	48,40		123,44	0,950	117,27	2.013,8	236,16	236,16
	1	114,43		9,67	46,20		130,81	0,950	124,70	2.013,8	251,12	251,12

V tem poglavju smo prikazali izračun lastne cene kvadratnega metra stanovanjske površine ter oblikovanje in določitev prodajnih cen kvadratnega metra stanovanjske površine za posamezne stanovanjske enote. Prodajna cena kvadratnega metra stanovanjske površine se giblje med 1.913,10 EUR in 2.013,80 EUR. V naslednjem poglavju bomo analizirali časovni potek prodaje večstanovanjske stavbe.

## **7 ANALIZA ČASOVNEGA POTEKA PRODAJE**

### **7.1 Ugotavljanje potreb po stanovanjih na tržišču**

Investitor najprej ugotavlja potrebe po stanovanjih na tržišču, na podlagi teh ugotovitev pa se odloči za realizacijo projekta.

Pojem tržišče opredeljujemo kot gospodarski prostor (področje), na katerem se zaradi ponudbe in povpraševanja menjuje blago. Ker gradbenim proizvodom ne pravimo blago, bi za tržišče gradbene proizvodnje ali gradbeno tržišče lahko zapisali naslednjo definicijo:

»Gradbeno tržišče je gospodarsko področje, na katerem se po zakonu ponudbe in povpraševanja menjavajo gradbeni proizvodi (storitve, stanovanja, izdelki, material).«

Običajno se na gradbenem tržišču oblikujejo cene gradbenih proizvodov, v našem primeru so to cene stanovanj. Te so odvisne predvsem od ponudbe in povpraševanja (Pšunder, 2008).

Gradbeno ponudbo stanovanj na nekem prostoru (ali področju) ustvarjajo ponudniki (izvajalci). Z ozirom na število ponudnikov stanovanjske gradnje največkrat govorimo o oligopolni obliki ponudbe (kadar gre za več ponudnikov). Torej, če naj se cene stanovanj oblikujejo tržno, po zakonu ponudbe in povpraševanja, potem je za oblikovanje normalnih (ravnotežnih) cen nujna oligopolna ponudba (Pšunder, 2008).

Gradbeno povpraševanje po stanovanjih na nekem prostoru (področju) ustvarjajo povpraševalci, kasneje uporabniki stanovanj. Glede na vrsto potrošnikov lahko povpraševanje po stanovanjih delimo na (Pšunder, 2008):

- obstoječe ali efektivno povpraševanje,
- potencialno povpraševanje,
- pričakovano povpraševanje.

Pri gradnji po sistemu »gradnja za trg« je tudi povpraševanje oligopolno.

Raziskava gradbenega tržišča je funkcija trženja (marketinga), s katero želimo priti do določenih informacij s tržišča. To so predvsem informacije o pričakovanem trgu povpraševanja po stanovanjih pa tudi informacije o ponudbi stanovanj na trgu, torej konkurenčni ponudbi (Pšunder, 2008).

## 7.2 Plan prodaje

V fazo prodaje spada več dejavnosti, kot so:

- propaganda,
- načrtovanje prodaje,
- sklepanje pogodb,
- predaja stanovanj.

Takoj po pridobitvi zazidalnega načrta mora investitor pričeti obveščati potencialne kupce, da se bo na določeni lokaciji pričela graditi večstanovanjska stavba. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja pa postane reklamiranje najintenzivnejše. Po izkušnjah investitorja se interes kupcev zelo poveča, ko se stavba dejansko prične graditi, saj takrat za določena stanovanja vedo tudi tisti, ki preko različnih medijev gradnje novih stanovanj niso zasledili. Za uspešno prodajo stanovanj pa je prav tako zelo pomembna lokacija stavbe. Stavbe, ki se gradijo ob mestnih središčih ali celo v samem jedru mesta, imajo veliko prednost, prodaja je hitrejša, hkrati pa dosegajo tudi višjo ceno. Prav tako je za uspešnost prodaje stanovanj zelo pomembna kvaliteta izvedbe, uporabljeni materiali, sama zasnova posameznih stanovanj, funkcionalnost in ne nazadnje tudi ugled izvajalca, investitorja in prodajalca. V našem primeru bo vse tri funkcije opravljalo podjetje SGP Graditelj d.d.

V podjetju SGP Graditelj d.d. so se odločili za vrsto ekonomske propagande, ki jo opravljajo naslednji mediji:

- internet in
- časopis.

Prodaja stanovanj se lahko prične šele po pridobitvi gradbenega dovoljenja. Da bi stanovanja prodajali pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja, bi bilo rizično za investitorja. Lahko se zgodi, da se izdaja gradbenega dovoljenja zavleče od predvidenega datuma, kar pa posledično pomeni podaljšanje roka za izvedbo oziroma izgradnjo. Investitor bi bil v tem primeru primoran plačati »penale« (pogodbena kazen zaradi zamude izgradnje) naročniku (bodočemu kupcu). Pred izdajo gradbenega dovoljenja se sprejemajo le rezervacije za nakup stanovanj.

Sklepanje kupoprodajnih pogodb in predaja ključev kupcem (lastnikom) hkrati pomeni prodajo stanovanj. Poleg tega mora prodajalec (v našem primeru je to investitor) urediti še vse potrebno v zvezi z vknjižbo etažne lastnine in servisom (odpravo pomanjkljivosti v garancijskem roku).

Investitor je že pripravil analizo plana prodaje stanovanj, in sicer je izhajal iz že znanih rezultatov prodaje podobnih večstanovanjskih stavb, ki jih je zgradil, ter predhodne analize trga podobnih nepremičnin. Dinamiko prodaje je razdelil na tri faze :

- Začetno obdobje, ki naj bi trajalo tri mesece od pridobitve gradbenega dovoljenja. V tem obdobju se običajno, po njihovih izkušnjah na preteklih objektih, podpišejo pogodbe o prodaji za 25 % vseh stanovanjskih površin.
- Vmesno obdobje je obdobje vse od zaključka prvega obdobja ter skoraj do konca izgradnje stavbe. V tej fazi se za nakup odločijo tudi tisti kupci, ki niso predhodno sodelovali pri raziskavi tržišča. To obdobje je najintenzivnejše, saj se ponavadi proda do 60 % vseh stanovanj. Običajno se potencialni kupci odločijo za nakup stanovanja v tem obdobju zato, ker se že vidi končna oblika stavbe, lega stavbe ter okolica v kateri se novozgrajena stavba nahaja. Kupce največkrat prepriča tisto kar vidijo fizično, s prostim očesom.
- Končno obdobje traja približno dva meseca pred izgradnjo in vse do prodaje končnega stanovanja. Običajno so se stanovanja prodala najkasneje v obdobju šestih mesecev od izgradnje in pridobitve uporabnega dovoljenja. Navadno se v tej fazi proda 15 % vseh stanovanj.

V nadaljevanju bomo prikazali terminski plan za izgradnjo večstanovanjske stavbe, na podlagi katerega lahko tudi terminsko opredelimo plan prihodkov od kupnin.

### 7.3 Terminski plan izgradnje večstanovanjske stavbe A1

Pri vsakem projektu gradnje je potrebno obvezno pripraviti terminski plan, saj nam narekuje dinamiko napredovanja del in nam služi kot osnova za izdelavo kvalitetnega oziroma realnega časovnega plana stroškov, ki je zelo pomemben za investitorja. Za realizacijo projekta so pomembne naslednje faze in roki:

- pridobivanje projektne dokumentacije in soglasij 15 tednov,
- pridobivanje ponudb obrtnikov 5 tednov,
- pripravljalna dela 5 tednov,
- izgradnja stavbe 61 tednov,
- pridobitev uporabnega dovoljenja 9 tednov.

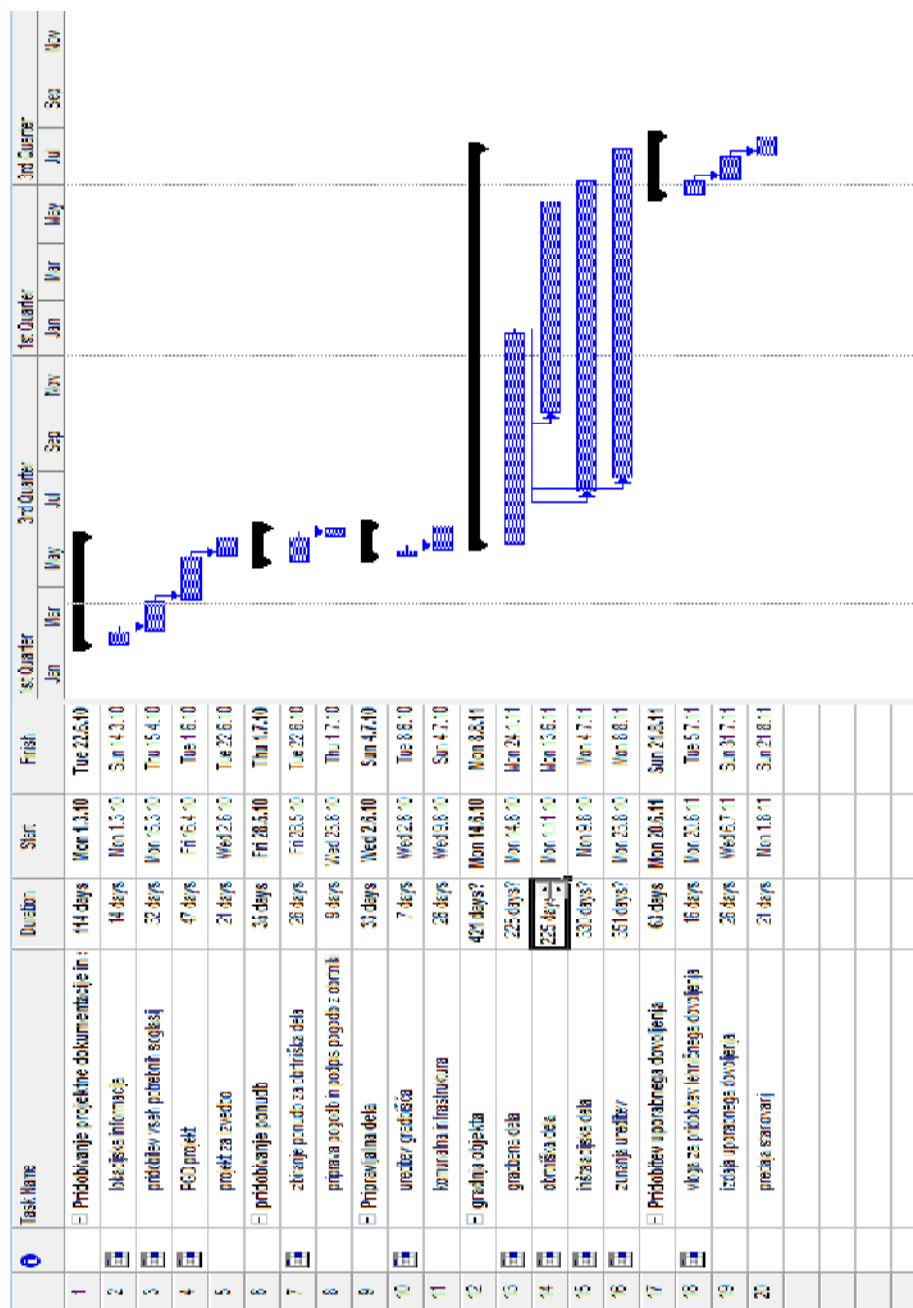
**Skupaj: 95 tednov**

Ko pri vsaki fazi upoštevamo bruto potrebni čas od začetka do zaključka faze, potem za celotno izgradnjo večstanovanjske stavbe potrebujemo 95 tednov. Vemo pa, da se določena dela lahko izvajajo že, ko se prejšnja še niso zaključila in zato potrebujemo dosti manj časa za celotno izgradnjo stavbe. Natančneje to lahko vidimo v terminskem planu, kjer od začetka do zaključka gradnje preteče natanko **78 tednov**.

Za naš projekt smo izdelali natančnejši terminski plan. Terminski plani so najpomembnejši plani operativnega gradbeništva, ki služijo kot osnova za izdelavo spremljajočih planov, ter kot osnova za organizacijske ukrepe (za vodenje), pravočasno izvajanje del in kot sredstvo časovne kontrole izvajanja del ([www.studenti.fg.uni-mb.si](http://www.studenti.fg.uni-mb.si)).

V nadaljevanju prilagamo terminski plan za izgradnjo večstanovanjske stavbe A1, izdelanega z računalniškim programom Microsoft Project.





**Slika 12:** Terminski plan izgradnje večstanovanjske stavbe A1

V terminskem planu je jasno razvidna časovna izgradnja stavbe. V prejšnjih poglavjih smo že analizirali predvidene stroške investiranja, izgradnje ter terminski plan, sedaj pa bomo v nadaljevanju prikazali časovni plan stroškov.



**Preglednica 9: Časovni plan stroškov**

	(EUR x 1000)	mar.	apr.	maj	jun.	jul.	avg.	sep.	okt.	nov.	dec.	jan.	feb.	mar.	apr.	maj	jun.	jul.	avg.	
projekti	101	53	30	10	8															
sog., kom.prispevek	354	190	164																	
vodenje, nadzor	223	10	10	10	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	16	17	17
prodaja	27	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
financiranje	172	2	3	3	5	5	6	8	9	11	12	13	13	14	16	16	18	18		
zemljišče	361	26	25	27	24	25	28	27	25	23	22	21	21	17	15	14	1	1	19	19
zmanjaj ureditev	69						4	4	4	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	4
<b>vse skupaj</b>	<b>4.040</b>																			
mesečni stroški [EUR] X 1000		281	232	52	260	194	194	309	284	341	326	249	178	216	264	246	238	135	41	41
kumulativni stroški (EUR x 1000)		281	513	565	825	1.019	1.213	1.522	1.806	2.147	2.473	2.722	2.900	3.116	3380	3.626	3.864	3.999	4.040	4.040

## 7.4 Plan prihodka od kupnin

Plan prihodka od kupnin je zelo pomemben že v fazi izdelave plana financiranja izgradnje stavbe, po slednjem namreč odplačujemo obroke bančnega financiranja. Vsem kupcem bo dana možnost, da kupnino plačajo v obrokih, ki bodo določeni v kupoprodajni pogodbi in se razlikujejo od pogodbe do pogodbe. Investitor bo od kupca zahteval, da četrtno kupnine plača ob podpisu pogodbe, preostali znesek kupnine pa se bo odplačeval po obrokih oziroma tranšah. Kupec, ki bo stanovanje kupil v začetnem obdobju (dva meseca po pridobitvi gradbenega dovoljenja), bo stanovanje odplačeval v več obrokih, medtem ko bo imel kupec, ki se bo odločil za nakup stanovanja proti koncu gradnje, manj obrokov ali pa bo znesek stanovanja plačal celo v enkratnem znesku.

Za investitorja to pomeni, da bo v prvi polovici gradnje prihodek iz naslova kupnin majhen, v drugi polovici pa velik. Razliko med prihodki in stroški pa bo investitor pokrival s kreditiranjem.

Kupnina mora biti poravnana do predaje stanovanja kupcu. Predaja stanovanj bo predvidoma potekala tri do štiri tedne po uspešno opravljenem tehničnem pregledu, ko bo pridobljeno uporabno dovoljenje. V nadaljevanju bomo tabelarično prikazali predviden plan prihodka iz naslova kupnin, ob predpostavki, da bodo mesečni obroki za prodano stanovanje enakomerno razporejeni od datuma prodanega stanovanja do zaključka gradnje. Predviden potek realizacije prihodka je prikazan v tabeli, ki smo jo pripravili na podlagi predvidenega plana prodaje.

### Preglednica 10: Predvidena prodaja stanovanj

	Fizična gradnja objekta															sep.	okt.	nov.
	jun.	jul.	avg.	sep.	okt.	nov.	dec.	jan.	feb.	mar.	apr.	maj	jun.	jul.	avg.			
<b>prodana st.</b> (št.)	1	3	4	2	3	4	2	2	1	3	2	1	2	0	0	1	2	1
<b>Kumulativno</b> (št.)	1	4	8	10	13	17	19	21	22	25	27	28	30	30	30	31	33	34
<b>%</b>	3	12	24	30	38	50	56	62	65	73	79	82	88	88	88	91	97	100

**Preglednica 11:** Predviden prihodek od kupnin

	jun.	jul.	avg.	sep.	okt.	nov.	dec.	jan.	feb.	mar.	apr.	maj	jun.	jul.	avg.	sep.	okt.	nov.
<b>vrednosti v EUR</b>																		
<b>mesečni znesek</b>	14.652,5294	43.957,5882	58.610,1176	29.305,0588	43.957,5882	58.610,1176	29.305,0588	29.305,0588	14.652,5294	43.957,5882	29.305,0588	14.652,5294	29.305,0588		3.956.182,94	146.525,2941	293.050,5882	146.525,2941
<b>kumulativno</b>	14.652,53	58.610,12	117.220,24	146.525,29	190.482,88	249.093,00	278.398,06	307.703,12	322.355,65	366.313,24	395.618,29	410.270,82	439.575,88	439.575,88	4.395.758,82	4.542.284,12	4.835.334,71	4.981.860,00
<b>%</b>	0,29	0,88	1,18	0,59	0,88	1,18	0,59	0,59	0,29	0,88	0,59	0,29	0,59		79,41	2,94	5,88	2,94
<b>kumulativno %</b>	0,29	1,18	2,35	2,94	3,82	5,00	5,59	6,18	6,47	7,35	7,94	8,24	8,82	8,82	88,23	91,17	97,05	100,00

## 8 FINANCIRANJE GRADNJE

Gradnja večstanovanjske stavbe A1 se bo financirala iz kupnin stanovanj (pologov ali ar), negativna razlika nastala med stroški in prihodki pa se bo odplačevala z bančnim kreditom. V prejšnjem poglavju smo že pripravili analizo plana stroškov in prihodkov, v nadaljevanju pa bomo ta dva plana primerjali med seboj, saj nam le ta primerjava narekuje kdaj in v kolikšni meri bo potrebno izgradnjo financirati s pomočjo bančnega kredita.

**Preglednica 12:** Prikaz stroškov in prihodkov

Mesec	mar.	apr.	maj	jun.	jul.	avg.	sep.	okt.	nov.	dec.	jan.	feb.	mar.	apr.	maj	jun.	jul.	avg.	sep.	okt.	nov.	
<b>vrednosti v EUR</b>																						
<b>KUMULATIVNI STROŠKI</b>	281.000,00	513.000,00	563.000,00	825.000,00	1.019.000,00	1.213.000,00	1.522.000,00	1.806.000,00	2.147.000,00	2.473.000,00	2.722.000,00	2.900.000,00	3.116.000,00	3.380.000,00	3.626.000,00	3.864.000,00	3.999.000,00	4.040.000,00				
<b>KUMULATIVNI PRIHODKI</b>				14.652,53	58.610,12	117.220,24	146.525,29	190.482,88	249.093,00	278.398,06	307.703,12	322.355,65	366.313,24	395.618,29	410.270,82	439.575,88	439.575,88	4.395.758,82	4.542.284,12	4.835.334,71	4.981.860,00	
<b>PRIHODKI-STROŠKI</b>	-281.000,00	-513.000,00	-563.000,00	-810.347,47	-960.389,88	-1.095.779,76	-1.375.474,71	-1.615.517,12	-1.897.907,00	-2.194.601,94	-2.414.296,88	-2.577.644,35	-2.749.686,76	-2.984.381,71	-3.215.729,18	-3.424.424,12	-3.559.424,12	355.758,82	502.284,12	795.334,71	941.860,00	
<b>MESEČNI STROŠKI</b>	281.000,00	232.000,00	52.000,00	260.000,00	194.000,00	194.000,00	309.000,00	284.000,00	341.000,00	326.000,00	249.000,00	178.000,00	216.000,00	264.000,00	246.000,00	238.000,00	135.000,00	41.000,00				
<b>MESEČNI PRIHODKI</b>				14.652,5294	43.957,5882	58.610,1176	29.305,0588	43.957,5882	58.610,1176	29.305,0588	29.305,0588	14.652,5294	43.957,5882	29.305,0588	14.652,5294	29.305,0588	3.956,182,94	146.525,2941	293.050,5882			

**Preglednica 13:** Prikaz financiranja gradnje

Mesec	mar.	apr.	maj	jun.	jul.	avg.	sep.	okt.	nov.	dec.	jan.	feb.	mar.	apr.	maj	jun.	jul.
<b>vrednosti v EUR</b>																	
MESEČNI KREDIT	281.000,00	232.000,00	52.000,00	245.347,47	150.042,41	135.389,88	279.694,94	240.042,41	282.389,88	296.694,94	219.694,94	163.347,47	172.042,41	234.694,94	231.347,47	208.694,94	135.000,00
KUMULATIVA KREDITA	281.000,00	513.000,00	565.000,00	810.347,47	960.389,88	1.095.779,76	1.375.474,70	1.615.517,11	1.897.906,99	2.194.601,93	2.414.296,87	2.577.644,34	2.749.686,75	2.984.381,69	3.215.729,16	3.424.424,10	3.559.424,10
OBRESTI KREDITA + ODOBRITEV	2.248,00	3.261,00	2.981,00	4.787,78	5.252,08	5.885,07	7.716,46	8.797,71	10.336,70	11.863,09	12.730,57	13.378,26	14.264,56	15.625,99	16.772,69	17.748,21	18.202,12
SKUPAJ KREDIT + OBRESTI	283.248,00	235.261,00	54.981,00	250.135,25	155.294,49	141.274,95	287.411,40	248.840,12	292.726,58	308.558,03	232.425,51	176.725,73	186.306,97	250.320,93	248.120,16	226.443,15	153.202,12

Iz preglednice 12 je razvidno, da so stroški gradnje na začetku višji od prihodkov, šele proti koncu gradnje so prihodki višji od stroškov, to pa hkrati predstavlja dobiček investitorja.

Ker so se v trenutnih razmerah možnosti in pogoji financiranja nekoliko spremenili, sem se odločil za obisk treh različnih bančnih hiš, ki so mi zaupala nekaj bistvenih kriterijev za odobritev kredita.

Bodoči investitor ima tri različne možnosti financiranja projekta, in sicer:

a) Revolving kredit

Revolving kredit omogoča občasno koriščenje potrebnih likvidnih sredstev. Črpanje kredita investitor najavi banki dan pred koriščenjem in ga nato vrača z nakazilom prek plačilnega naloga, obresti pa se obračunavajo le na črpan kredit. Je kombinacija kratkoročnega kredita in limita na transakcijskem računu. Obrestna mera revolving kredita se določi na podlagi izhodiščne obrestne mere in pribitka, ki je odvisen od

bonitete podjetja, kvalitete zavarovanja, ročnosti in sodelovanja z banko. Za naš projekt bi znašala obrestna mera nekje 6,8 %.

b) Limit

Limit omogoča negativno stanje na transakcijskem računu. V primeru financiranja projektov oziroma financiranja gradnje stanovanjske stavbe ni najprimernejši, primeren je le za manjše zneske financiranja, seveda pa je višina dovoljenega limita odvisna od bonitete in poslovnega sodelovanja z banko. V primeru gradnje so obresti, ki se odplačujejo mesečno na črpani del kredita, visoke, in sicer od 7,6 %.

c) Projektno financiranje

Projektno financiranje je v zadnjih desetih letih postalo eno izmed pomembnejših oblik zagotavljanja kapitala za financiranje investicijskih projektov. Gre za obliko financiranja projekta, kjer je finančna struktura organizirana na način, da bodoči prihodki projekta (v našem primeru so ti prihodki kupnine od prodanih stanovanj) predstavljajo glavni vir servisiranja in kjer premoženje projekta predstavlja glavno obliko zavarovanja (premoženje v našem primeru predstavlja zemljišče, ki je že odplačano). Projektno financiranje zahteva, da se najprej definirajo vsi potrebni udeleženci v projektu. Tveganja, povezana z realizacijo projekta, se v primeru projektnega financiranja razdelijo med vse udeležence v projektu. Za zavarovanje banka največkrat sprejme prvovrstno hipoteko nad nepremičnino ter si zagotovi še dodatno podporo s strani delničarjev projektne družbe. Banke projektno financiranje podpirajo v primeru, ko je pričakovani denarni tok projekta pozitiven, kreditno tveganje sprejemljivo in obvladljivo ter v primeru ustreznega zavarovanja.

Investitor se je v primeru izgradnje večstanovanjske stavbe A1 odločil za projektno financiranje.

Ker se moje diplomsko delo navezuje na ekonomsko upravičenost investiranja v večstanovanjsko stavbo v času recesije, bomo v nadaljevanju opisali, kako so se financirali projekti v zadnjih štirih letih. V poglavju 6.2.1 smo tabelarično prikazali cene stanovanj v občini Domžale v zadnjih štirih letih. Ugotovili smo, da se cene niso spremenile. Osredotočili smo se na projektno financiranje, saj se v zadnjih desetih letih ob primerih takšne vrste gradnje zanj odločajo investitorji oziroma izvajalci.



Stroški financiranja se v letih od 2007 pa do danes niso bistveno spreminjali, kajti posledica padca EURIBOR-ja (indeksa cene denarja na medbančnem trgu) je bila rast marže, kar je izenačilo strošek financiranja oziroma ga je obdržalo na istem nivoju. Je pa kriza na medbančnem trgu in trgu nepremičnin vplivala na način financiranja. Pogoji za financiranje nepremičninskih projektov so se spremenili oziroma zaostri. Nove zahteve, ki so se pojavile:

- večja lastna udeležba in
- zahtevana predprodaja enot že v fazi pred izgradnjo.

Povprečen strošek financiranja nepremičninskega projekta, ki se gradi leto in pol, ter se še eno leto prodaja, znaša 6,0-6,5 % od višine počrpanega kredita, oziroma 4,4-5,0 % od celotnih stroškov projekta, v primeru da ima investitor 25 % lastno udeležbo (npr. zemljišče).

Potrebno pa je izpostaviti, da mora imeti bodoči investitor za možnost takšnega financiranja dobro pripravljeno predinvesticijsko študijo, ki jo predstavi kreditodajalcu (banki). Na podlagi predinvesticijske študije in preteklega sodelovanja z izvajalcem se banka odloči, ali bo financiranje odobrila ali ne.

## 9 ANALIZA EKONOMSKE UPRAVIČENOSTI INVESTIRANJA V VEČSTANOVANJSKO STAVBO A1 TER PREDVIDEN DOBIČEK

V četrtem poglavju smo opisali dve različni metodi ugotavljanja ekonomske upravičenosti investiranja v večstanovanjsko stavbo. Tokrat bomo analizo ekonomske upravičenosti prikazali z dinamično metodo.

### 9.1 Dinamična metoda ugotavljanja ekonomske upravičenosti investiranja v večstanovanjsko stavbo

#### 9.1.1 Neto sedanja vrednost

Neto sedanjo vrednost izračunamo kot razliko med sedanjo vrednostjo prihodkov in sedanjo vrednostjo stroškov.

Za izračun neto sedanje vrednosti bomo upoštevali diskontni faktor 6 % (Colja, 2010).

**Preglednica 14:** Izračun neto sedanje vrednosti

t	msec	mesečni stroški	mesečni prihodki	razlika ali neto priliv	diskontni faktor 6 %	diskontirana vrednost neto prilivov	kumulativa diskontiranih vrednosti
vrednosti v EUR							
0,00	mar. 10	281.000,00		-281.000,00	1	-281.000,00	-281.000,00
0,08	apr. 10	232.000,00		-232.000,00	0,9953	-230.909,60	-511.909,60
0,17	maj 10	52.000,00		-52.000,00	0,9901	-51.485,20	-563.394,80
0,25	jun. 10	260.000,00	14.652,53	-245.347,47	0,9855	-241.789,93	-805.184,73
0,33	jul. 10	194.000,00	43.957,59	-150.042,41	0,9809	-147.176,60	-952.361,33
0,42	avg. 10	194.000,00	58.610,12	-135.389,88	0,9758	-132.113,45	-1.084.474,78
0,50	sep. 10	309.000,00	29.305,06	-279.694,94	0,9712	-271.639,73	-1.356.114,51
0,58	okt. 10	284.000,00	43.957,59	-240.042,41	0,9667	-232.049,00	-1.588.163,51
0,67	nov. 10	341.000,00	58.610,12	-282.389,88	0,9617	-271.574,35	-1.859.737,86
0,75	dec. 10	326.000,00	29.305,06	-296.694,94	0,9572	-283.996,40	-2.143.734,26
0,83	jan. 11	249.000,00	29.305,06	-219.694,94	0,9527	-209.303,37	-2.353.037,63
0,92	feb. 11	178.000,00	14.652,53	-163.347,47	0,9478	-154.820,73	-2.507.858,36
1,00	mar. 11	216.000,00	43.957,59	-172.042,41	0,9433	-162.287,61	-2.670.145,97

1,08	apr. 11	264.000,00	29.305,06	-234.694,94	0,939	-220.378,55	-2.890.524,52
1,17	maj 11	246.000,00	14.652,53	-231.347,47	0,934	-216.078,54	-3.106.603,05
1,25	jun. 11	238.000,00	29.305,06	-208.694,94	0,9297	-194.023,69	-3.300.626,74
1,33	jul. 11	135.000,00		-135.000,00	0,9254	-124.929,00	-3.425.555,74
1,42	avg. 11	41.000,00	3.956.182,94	3.915.182,94	0,9205	3.603.925,90	178.370,16
1,50	sep. 11		146.525,29	146.525,29	0,9163	134.261,13	312.631,28
1,58	okt. 11		293.050,59	293.050,59	0,912	267.262,14	579.893,42
1,67	nov. 11		146.525,29	146.525,29	0,9072	132.927,75	712.821,17
	<b>SKUPAJ</b>	<b>4.040.000,00</b>	<b>4.981.860,00</b>	<b>941.860,00</b>			<b>712.821,17</b>

Neto sedanja vrednost, ki smo jo izračunali ob predpostavki diskontnega faktorja 6 %, je pozitivna, in sicer znaša 712.821,17 EUR. To pomeni, da diskontirani denarni prilivi skozi življenjsko dobo presegajo diskontirane denarne odlive.

$NSV = 712.821,17 \text{ EUR} > 0$ , torej sledi, da je investicija sprejemljiva.

V nadaljevanju bomo izračunali diskontirano dobo vračanja. To pomeni, da vsak denarni priliv, ki ga dobi investitor, diskontiramo na današnji čas z ustreznim faktorjem. Pove nam število let, v katerih se investicijski stroški pokrijejo z diskontiranimi neto prilivi.

## 9.2 Diskontirana doba vračanja

**Preglednica 15:** Izračun diskontirane dobe vračanja

t	mesec	mesečni stroški	mesečni prihodki	razlika ali neto priliv	diskontni faktor 6 %	diskontirana vrednost neto prilivov	kumulativna diskontiranih vrednosti
vrednosti v EUR							
0,00	mar. 10	281.000,00		-281.000,00	1	-281.000,00	-281.000,00
0,08	apr. 10	232.000,00		-232.000,00	0,9953	-230.909,60	-511.909,60
0,17	maj 10	52.000,00		-52.000,00	0,9901	-51.485,20	-563.394,80
0,25	jun. 10	260.000,00	14.652,53	-245.347,47	0,9855	-241.789,93	-805.184,73
0,33	jul. 10	194.000,00	43.957,59	-150.042,41	0,9809	-147.176,60	-952.361,33
0,42	avg. 10	194.000,00	58.610,12	-135.389,88	0,9758	-132.113,45	-1.084.474,78
0,50	sep. 10	309.000,00	29.305,06	-279.694,94	0,9712	-271.639,73	-1.356.114,51
0,58	okt. 10	284.000,00	43.957,59	-240.042,41	0,9667	-232.049,00	-1.588.163,51
0,67	nov. 10	341.000,00	58.610,12	-282.389,88	0,9617	-271.574,35	-1.859.737,86
0,75	dec. 10	326.000,00	29.305,06	-296.694,94	0,9572	-283.996,40	-2.143.734,26
0,83	jan. 11	249.000,00	29.305,06	-219.694,94	0,9527	-209.303,37	-2.353.037,63
0,92	feb. 11	178.000,00	14.652,53	-163.347,47	0,9478	-154.820,73	-2.507.858,36
1,00	mar. 11	216.000,00	43.957,59	-172.042,41	0,9433	-162.287,61	-2.670.145,97
1,08	apr. 11	264.000,00	29.305,06	-234.694,94	0,939	-220.378,55	-2.890.524,52
1,17	maj 11	246.000,00	14.652,53	-231.347,47	0,934	-216.078,54	-3.106.603,05
1,25	jun. 11	238.000,00	29.305,06	-208.694,94	0,9297	-194.023,69	-3.300.626,74
1,33	jul. 11	135.000,00		-135.000,00	0,9254	-124.929,00	-3.425.555,74
1,42	avg. 11	41.000,00	3.956.182,94	3.915.182,94	0,9205	3.603.925,90	178.370,16
1,50	sep. 11		146.525,29	146.525,29	0,9163	134.261,13	312.631,28
1,58	okt. 11		293.050,59	293.050,59	0,912	267.262,14	579.893,42
1,67	nov. 11		146.525,29	146.525,29	0,9072	132.927,75	712.821,17
	<b>SKUPAJ</b>	<b>4.040.000,00</b>	<b>4.981.860,00</b>	<b>941.860,00</b>			

$$DV = 1,33 + \frac{(1,42 - 1,33) * 3.425.555,74}{3.603.925,90}$$

**DV = 1,415 let**

Doba vračanja je opredeljena tudi kot čas, v katerem kumulativa neto prilivov finančnega toka (donosov) v času obratovanja naložbe doseže vsoto investicijskih stroškov in ne sme biti daljša od ekonomske dobe naložbe. Iz tega sledi, da je najuspešnejša investicija tista, ki ima najkrajšo dobo vračanja. V našem primeru je dobav vračanja 1,415 leta, kar je relativno ugodno za investitorja.

### 9.3 Indeks donosnosti

**Preglednica 16:** Izračun diskontnih vrednosti stroškov in prihodkov

t	meseč	diskontni faktor 6 %	mesečni stroški	diskontna vrednost stroškov	mesečni prihodki	diskontna vrednost prihodkov
<b>vrednosti v EUR</b>						
0,00	mar. 10	1	281.000,00	281.000,00		
0,08	apr. 10	0,9953	232.000,00	230.909,60		
0,17	maj 10	0,9901	52.000,00	51.485,20		
0,25	jun. 10	0,9855	260.000,00	256.230,00	14.652,53	14.440,07
0,33	jul. 10	0,9809	194.000,00	190.294,60	43.957,59	43.118,00
0,42	avg. 10	0,9758	194.000,00	189.305,20	58.610,12	57.191,75
0,50	sep. 10	0,9712	309.000,00	300.100,80	29.305,06	28.461,07
0,58	okt. 10	0,9667	284.000,00	274.542,80	43.957,59	42.493,80
0,67	nov. 10	0,9617	341.000,00	327.939,70	58.610,12	56.365,35
0,75	dec. 10	0,9572	326.000,00	312.047,20	29.305,06	28.050,80
0,83	jan. 11	0,9527	249.000,00	237.222,30	29.305,06	27.918,93
0,92	feb. 11	0,9478	178.000,00	168.708,40	14.652,53	13.887,67
1,00	mar. 11	0,9433	216.000,00	203.752,80	43.957,59	41.465,19
1,08	apr. 11	0,939	264.000,00	247.896,00	29.305,06	27.517,45
1,17	maj 11	0,934	246.000,00	229.764,00	14.652,53	13.685,46
1,25	jun. 11	0,9297	238.000,00	221.268,60	29.305,06	27.244,91
1,33	jul. 11	0,9254	135.000,00	124.929,00		
1,42	avg. 11	0,9205	41.000,00	37.740,50	3.956.182,94	3.641.666,40
1,50	sep. 11	0,9163			146.525,29	134.261,13
1,58	okt. 11	0,912			293.050,59	267.262,14
1,67	nov. 11	0,9072			146.525,29	132.927,75
		<b>SKUPAJ</b>	<b>4.040.000,00</b>	<b>3.885.136,70</b>	<b>4.981.860,00</b>	<b>4.597.957,87</b>

Izračun indeksa donosnosti:

$$ID = \frac{4.597.957,87}{3.885.136,70} = 1,18$$

**ID = 1,18**

V našem primeru je ID enak 1,18. Ker je  $ID > 1$ , je projekt sprejemljiv.

#### 9.4 Rezultati ocenjevanja ekonomske upravičenosti

V preglednici bomo prikazali rezultate ocenjevanja ekonomske upravičenosti investiranja v večstanovanjsko stavbo v času recesije. Oceno smo opravili po dinamični metodi, in sicer smo izračunali:

- neto sedanjo vrednost,
- diskontno dobo vračanja in
- indeks donosnosti.

**Preglednica 17:** Zbirna preglednica rezultatov ocenjevanja ekonomske upravičenosti investiranja v večstanovanjsko stavbo A1 v času recesije

metoda ocenjevanja	izračun	rezultati ocenjevanja	kriterij za sprejemljivost projekta
DINAMIČNA METODA	neto sedanja vrednost	712.821,17 EUR	$> 0$
	diskontna doba vračanja	1,415	$< \text{dobe investicije}$
	indeks donosnosti	1,18	$> 1$

Iz preglednice je razvidno, da je projekt investiranja v večstanovanjsko stavbo A1 v času recesije sprejemljiv po vseh treh kriterijih dinamične metode. Neto sedanja vrednost, ocenjena s 6 % diskontnim faktorjem, je 712.821,17 EUR. Diskontna doba vračanja je 1,415 let, kar je relativno malo. Indeks donosnosti znaša 1,18. Iz naštetega lahko sklepamo, da je za investitorja projekt donosen.

## 10 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi smo prikazali tako časovno kot finančno analizo investiranja v večstanovanjsko stavbo v času recesije. Izvajalec SGP Graditelj d.d., ki je v našem primeru hkrati tudi investitor, ima s tovrstnim investiranjem bogate izkušnje. V občini, ki smo jo v diplomski nalogi obravnavali, je zgradil že veliko stanovanjskih stavb po sistemu lastne gradnje za trg. Kljub izkušnjam pa je za uspešno izpeljan projekt potrebno pripraviti kvalitetno in pravočasno predinvesticijsko študijo.

Analizirali smo vse predvidene stroške, ki naj bi nastali: od pridobitve lokacijske informacije do končne izgradnje oziroma prodaje zadnje stanovanjske enote. Na podlagi predvidenih stroškov smo lahko oblikovali lastno ceno kvadratnega metra stanovanjske površine.

Določitev prodajne cene kvadratnega metra stanovanjske površine smo določili s pomočjo primerjave cen primerljivih nepremičnin na tržišču. Oglaševane prodajne cene stanovanjskih enot so kljub finančni krizi še vedno relativno visoke, zato smo se o prodaji natančneje pozanimali v nepremičninskih družbah ter bankah. Ugotovili smo, da so cene nepremičnin previsoke, saj so se dejansko prodajala le stanovanja, za katere so bili lastniki ali nepremičninski posredniki kupcu pripravljene ponuditi popust. Prav tako smo tabelarično prikazali tržne oziroma prodajne cene primerljivih stanovanjskih enot v letih 2007, 2008, 2009 ter 2010. Ugotovili smo, da se cene v zadnjih štirih letih niso bistveno spreminjale. Pri oblikovanju cene kvadratnega metra stanovanjske površine smo, poleg cen primerljivih stanovanjskih enot, upošteval tudi rezultat prodaje ravno zgrajenih, podobnih stanovanjskih enot v občini Domžale, ki jih prodaja investitor sam.

Podobno kot smo tabelarično prikazali tržne cene stanovanj v zadnjih štirih letih, smo kasneje obravnavali financiranje gradnje v zadnjih štirih letih. Na bankah so nam pojasnili, da se tovrstne projekte običajno financira s projektnim financiranjem (kreditiranjem). Ugotovljeno je bilo, da se stroški financiranja niso spremenili ali povečali. Spremenili oziroma zaostri so se le pogoji financiranja, kar pomeni, da kreditodajalec (banka) zahteva od investitorja večjo lastno udeležbo (npr. zemljišče) in prodajo stanovanjskih enot že v času gradnje.



Na osnovi tako oblikovane prodajne cene kvadratnega metra stanovanjske površine smo analizirali ekonomsko upravičenost investiranja v večstanovanjsko stavbo po dinamični metodi. Ugotovili smo, da je projekt po vseh kriterijih sprejemljiv.

Zaključne ugotovitve diplomske naloge so, da je za vsako uspešno realizacijo novega projekta potrebna predhodna priprava kvalitetne predinvesticijske študije. Vsak izkušen gradbenik oziroma investitor pa se zaveda, da poleg dobre lokacije ter kvalitetne gradnje, na ceno stanovanj najbolj vpliva cena zemljišča in komunalne opremljenosti. V našem primeru ta predstavlja ugodno razmerje v primerjavi s celotnim stroškom gradnje, merjeno v odstotkih. Tako smo lahko formirali eno najugodnejših cen kvadratnega metra stanovanjske površine v občini Domžale, pri ostalih nespremenjenih pogojih (lokacija, kvaliteta gradnje ipd.), kar pa je pogoj za dobro prodajo kljub svetovni finančni krizi, saj kupce zanima le cena kvadratnega metra stanovanjske površine.

**VIRI**

Colja, D. Osebna komunikacija (16.1.2010).

Delovni portal Dela.

<http://www.dela.si> (22.11.2009).

Drobnič, A. 2004. Ocenitev upravičenosti investiranja v osnovna sredstva v podjetju X.

Maribor, Univerza v Mariboru, Ekonomsko-poslovna fakulteta: 56 f.

Interaktivni spletni atlas in zemljevid Slovenije Geopedia.

<http://www.geopedia.si> (20.11.2009).

Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. UL RS št.

127/04: 5343.

Pšunder, M. 1997. Vodenje gradbenih projektov (študijsko gradivo). Maribor, Univerza v

Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo: 17 str.

Pšunder, M. 2008. Ekonomika gradbene proizvodnje. Maribor, Univerza v Mariboru,

Fakulteta za gradbeništvo: 132 str.

SGP Graditelj d.d. Interni viri podjetja (12.12.2009).

Slovenski medij za bivanje SLONEP.

<http://slonep.net> (19.12.2009).

Spletni portal občine Domžale.

<http://www.domzale.si> (16.11.2009).

Spletni portal študentov gradbeništva.

<http://www.studenti.fg.uni-mb.si> (13.12.2009).

Statistični urad Republike Slovenije.

<http://www.stat.si> (12.12.2009).

Šubic Kovač, M. 2005. Vrednotenje nepremičnin. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 88 str.

Zakon o prostorskem načrtovanju. UL RS št. 33/2007: 4585.

Zakon o urejanju prostora. UL RS št. 110/2002: 5386.

**PRILOGA:**

Popis gradbenih in obrtniških del

