

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Pervanje, M., 2016. Stroškovna analiza projekta gradnje trgovskega centra. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šelih, J.): 53 str.

Datum arhiviranja: 15-09-2016

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



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

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

This is original version of final thesis.

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

Pervanje, M., 2016. Stroškovna analiza projekta gradnje trgovskega centra. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šelih, J.): 53 pp.

Archiving Date: 15-09-2016

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*

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



**VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJSKI
PROGRAM GRADBENIŠTVO
KONSTRUKCIJSKA SMER**

Kandidat:

MIRKO PERVANJE

**STROŠKOVNA ANALIZA PROJEKTA GRADNJE
TRGOVSKEGA CENTRA**

Diplomska naloga št.: 554/KS

**COST ANALYSIS OF THE PROJECT OF
CONSTRUCTION OF THE SHOPPING CENTER**

Graduation thesis No.: 554/KS

Mentorica:

prof. dr. Jana Šelih

Ljubljana, 09. 09. 2016

IZJAVE

Spodaj podpisani študent Mirko Pervanje, vpisna številka 26106725, avtor pisnega zaključnega dela študija z naslovom: »Stroškovna analiza projekta gradnje trgovskega centra«,

IZJAVLJAM

1. da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;
2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;
3. da sem pridobil vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označil;
4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnal v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil soglasje etične komisije;
5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;
7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

V Ljubljani, 30.7.2016

Podpis študenta:

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: UDK: 69:725(497.4)(043.2)
Avtor: Mirko Pervanje
Mentor: prof. dr. Jana Šelih
Naslov: Stroškovna analiza projekta gradnje trgovskega centra
Tip dokumenta: Diplomaska naloga – visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema: 53 str., 7 pregl., 10 slik, 1 pril.
Ključne besede: gradnja, stroški, analiza, trgovski center, investicija, ekonomičnost, faze gradnje

IZVLEČEK

V diplomski nalogi je predstavljena analiza projekta izgradnje trgovskega centra v Škofji Loki. Projekt je predstavljen s strani investitorja, na kaj vse mora biti pozoren pri planiranju ter kasneje pri izvedbi izgradnje novega gradbenega projekta. V prvem delu so opisani motivi za izgradnjo objekta ter metode ocenjevanje investicijskega projekta. Natančno so navedene faze gradbenega projekta ter v zadnjem delu predstavitev projekta izgradnje trgovskega centra z finančno analizo izvedenih stroškov gradbenih del. Na koncu sledi izračun upravičenosti izgradnje predmetnega objekta, katera je odvisna od višine celotne investicije in predvidenih potencialnih prihodkov z oddajo poslovnih prostorov.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDK: UDK: 69:725(497.4)(043.2)
Author: Mirko Pervanje
Supervisor: Prof. Jana Šelih, Ph.D.
Title: Cost analysis of the project of construction of the shopping center
Document type: Graduation Thesis- Higher professional studies
Scope and tools: 53 p., 7 tab., 10 pic., 1 ann.
Key words: construction, costs, analysis, shopping center, investment, economics, construction phases

ABSTRACT

The thesis presents an analysis of the project of construction of the shopping center in Škofja Loka. The project is presented from the client's point of view, and focuses on the elements to which the client needs to pay attention in planning phase, as well as later when execution processes begin. The first part presents the motives for the construction and methods of evaluation of the investment project. Phases of the construction project are explained in detail. In the last part, construction costs are analysed. The calculation of rentability of the construction that depends upon the amount of total investment and potential revenue estimated from the letting of premises is determined.

ZAHVALA

V prvi vrsti bi se rad iskreno zahvalil mentorici prof. dr. Jani Šelih, ki je sprejela vlogo mentorstva kljub veliki zasedenosti in mi korektno ter predvsem ažurno nudila vso pomoč pri izdelavi diplomske naloge.

Zahvaljujem se kolegici direktorici, katera mi je omogočila dostop do dokumentov izbranega projekta ter seveda zahvala vsem prijateljem, kolegom sošolcem, puncu in družini, ki so ves čas verjeli vame in moje dokončanje študija.

KAZALO VSEBINE

STRAN ZA POPRAVKE.....	I
IZJAVE	II
BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK	III
BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT	IV
ZAHVALA	V
KAZALO VSEBINE	VI
KAZALO PREGLEDNIC.....	VIII
KAZALO SLIK.....	IX
KAZALO GRAFOV.....	X
KAZALO PRILOG	X
1 UVOD	1
1.1 Predstavitev problema	1
1.2 Namen diplomske naloge	1
2 SPLOŠNO O MOTIVIH ZA INVESTICIJO.....	3
2.1 Investicijske prednosti in donosi.....	3
2.2 Investicijske slabosti in tveganja	4
2.3 Investicijske prednosti in slabosti nakupovalnih centrov	4
3 METODE OCENJEVANJA INVESTICIJSKIH PROJEKTOV	6
3.1 Statične metode ocenjevanja investicijskih projektov	6
3.2 Dinamične metode ocenjevanja investicijskih projektov	6
4 EKONOMIČNOST PROIZVODNJE GRADBENIH OBJEKTOV.....	8
5 FAZE IN AKTIVNOSTI GRADITVE GRADBENIH OBJEKTOV	9
5.1 Splošno o procesu graditve gradbenih objektov.....	9
5.2 Faza 1: Zasnova projekta	10
5.3 Faza 2: Projektiranje.....	11
5.4 Faza 3: Neposredna priprava na gradnjo	11
5.4.1 Priprava ponudbe	12
5.5 Faza 4: Gradnja objekta.....	13
5.5.1 Metode zaračunavanja razlik v ceni.....	15
6 PREDSTAVITEV PROJEKTA	17
6.1 Ustanovitev projektne družbe.....	17
6.2 Lokacija in obseg zemljišča.....	18
6.3 Izgradnja komunalne infrastrukture	19
6.4 Splošni opis objekta PTC OLN Grenc	23

6.5	Projektiranje objekta PTC OLN Grenc	25
6.6	Inženiring	25
6.7	Izvedba pripravljanih del in GOI del	26
6.8	Gradbeni nadzor	28
7	ANALIZA PROJEKTA	29
7.1	Primerjava stroškov projekta	29
7.2	Primerjava planirane, pogodbene in dejansko izvedene vrednosti investicije.....	29
7.3	Primerjava pogodbenih vrednosti investicije in z vrednostmi določenih s stani Inženirske zbornice Slovenije	32
7.4	Izračun upravičenosti izvedbe izbranega projekta.....	33
8	ZAKLJUČEK	37
VIRI	38

KAZALO PREGLEDNIC

Tabela 1: Nakup zemljišč	19
Tabela 2: Pregled pogodbenih vrednosti skupaj z dodatki.....	29
Tabela 3: Pregled ocene investicije za izdelavo finančnega načrta investitorja	30
Tabela 4: Primerjava pogodbenih vrednosti in zvišanih pogodbenih vrednosti	31
Tabela 5: Primerjava ocene stroškov po metodologiji »PeG« in pogodbenimi vrednostmi ...	33
Tabela 6: Izračun dobe vračanja	34
Tabela 7: Rezultati izračuna NSV	36

KAZALO SLIK

Slika 1: Gantogram graditve objekta (Pšunder, et al., 2009)	9
Slika 2: Makro in mikro lokacija objekta.....	18
Slika 3: Lega prostorske ureditve in izrez iz prostorskega plana občine	21
Slika 4: OLN – umestitev načrtovanih ureditev v prostor	22
Slika 5: Arhitekturna zasnova temeljev	23
Slika 6: Arhitekturna zasnova pritlične etaže	23
Slika 7: Sliki okolice objekta PTC »OLN Grenc«	24
Slika 8: Izgradnja temeljev in nosilnih stebrov objekta.....	27
Slika 9: Nosilna konstrukcija objekta	27
Slika 10: Gradnja strešne konstrukcije in polaganje izolacije pod ploščo.....	27

KAZALO GRAFOV

Graf 1: Grafičen prikaz naložbe in prilivov za izbrani primer investicije.....	35
--	----

KAZALO PRILOG

Priloga A: IZRAČUN NETO SEDANJE VREDNOSTI	40
---	----

1 UVOD

1.1 Predstavitev problema

Projekt graditve novega gradbenega objekta se začne z investicijsko namero, ki jo mora investitor skrbno preučiti z različnih vidikov. Vsako investicijsko podjetje, ki načrtuje nove projekte mora tako detajlno razdeliti oceno investicije, s katero pregleda finančni, časovni in tehnični vidik projekta.

Projektna družba, ki se ukvarja z investicijami, je na podlagi internih analiz preučila in sprejela odločitev o postavitvi trgovskega centra, kateri bo v prihodnje prinašal kapital preko oddajanja poslovnih prostorov. Ta družba je bila ustanovljena kot del finančne ustanove, konkretno finančnega lizinga, ki je v celoti financiralo projekt in v njem nastopalo kot naročnik oziroma investitor. Za postavitev objekta, kot je trgovski center, je potrebno izvesti projektno zasnovo, od same lokacijske študije, nakupa zemljišč, do pridobitve ustrezne projektne dokumentacije, ki je potrebna za pridobitev potrebnih dovoljenj in za izbiro izvajalcev del posamezne faze projekta.

Ena od pomembnih zgodnjih faz projekta je ocena stroškov celotne investicije. Na podlagi te ocene se potem naročnik oziroma investitor odloči, ali bo s projektom tudi nadaljeval. Ocena predvidenih stroškov za realizacijo gradbenega podjetja predstavlja seštevek predvidenih stroškov vseh aktivnosti gradbenega projekta in stroškov nakupa ter komunalne ureditve stavbnega zemljišča (Pšunder, et al., 2009). Vsak investitor se mora zavedati, da je od dobre študije ocene stroškov odvisna tudi končna razlika med planirano in dejansko porabo sredstev, namenjenih izbranemu gradbenemu projektu.

Za večje gradbene projekte praviloma investitor preko razpisa izbere podjetje, ki se ukvarja z inženiringom in katero potem preko njihovega znanja oziroma izkušenj pripravi oceno predvidenih stroškov za realizacijo gradbenega projekta. V tej fazi se lahko izdelata več možnosti gradnje objekta ter z njihovo primerjavo in z ekonomično izbiro rešitve pa lahko znižamo stroške tudi za 30% (Indihar, 2012).

Z vidika investitorja je pomembno, da je končna investicija čez določen čas v celoti povrnjena, kar pa ni vedno tako, zlasti v primerih, ko se tekom projekta sprejema dodatna dela ali naknadno spreminja samo projektno zasnovo (kar lahko bistveno vpliva na stroške gradnje).

1.2 Namen diplomske naloge

V diplomskem delu bomo predstavili projekt gradnje trgovskega centra v Škofji Loki in sicer vse aktivnosti z vidika investitorja oziroma naročnika, t.j. motiv za investicijo, izbira lokacije objekta, razpis za projektanta oz. inženiring, sodelovanje pri razpisu za izvedbo in gradbeni nadzor ter vsi potrebni postopki za pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja. Podrobno bomo opisane vse faze in aktivnosti graditve gradbenih objektov, v katerih je v celoti vključen investitor.

Za tem sledi analiza razlik med investitorjevo oceno investicije, podpisanimi pogodbami in kasnejšimi spremembami ter končnimi obračunskimi vrednostmi izvedenih del. Analizirali bomo deleže posameznih del oziroma stroškov izbranega investicijskega projekta ter na koncu preverili upravičenost investicije.

2 SPLOŠNO O MOTIVIH ZA INVESTICIJO

Za investitorja imajo naložbe v investicije tako prednosti kot tudi slabosti. Motivov je veliko in skoraj za vsak projekt investicije je različen. Osnovna delitev prednosti in slabosti je povzeta po (Pyhrr, in soavt., 1989) in opisana v nadaljevanju.

2.1 Investicijske prednosti in donosi

- **Lastniški ponos.** Lastništvo nad nepremičnino je emocionalna izkušnja za vsakega investitorja, kar je najbolj opazno pri nakupih stanovanjskih nepremičnin fizičnih oseb, v poslovnem svetu pa investicija velja kot merilo pomembnosti in uspeha podjetja.
- **Oseben nadzor.** V nasprotju z vrednostnimi papirji nepremičnina omogoča investitorju neposreden nadzor nad sredstvom, to pomeni da lahko nadzira odločitve, kot so nakup, cena, finančni vzvod, oblika lastništva, delovanje, refinanciranje, vlaganje in razpolaganje z nepremičnino.
- **Osebna uporaba in posest.** Tako fizične osebe kot poslovne družbe uporabljajo nepremičnino v lastne namene, s tem pridobivajo koristi od povečanja vrednosti nepremičnine in od prihranka, saj ni potrebno plačevati najemnine.
- **Gradnja premoženja.** Investitor lahko zgradi premoženje s pridobivanjem nepremičnin z uporabo finančnega vzvoda, nato ponovno investira prihodke od teh nepremičnin in dolgoročno zgradi premoženje z amortizacijo dolga in povečanjem vrednosti nepremičnine.
- **Visok operativni donos.** Nekateri strokovnjaki trdijo, da nepremičnina kot investicija v ZDA prinaša donosnost pred davki 8 do 15 odstotkov ali celo do 25 odstotkov za nekatere špekulativne nepremičnine.
- **Močan finančni vzvod.** Ta se pojavi, kadar investitor pri financiranju investicije uporabi poleg lastniškega kapitala tudi dolžniške vire financiranja. Pozitivni finančni vzvod pomeni korist v obliki povečanja donosnosti investicije oziroma lastniškega kapitala zaradi zamenjave dražjega lastniškega financiranja s cenejšim dolžniškim financiranjem investicije. Ena od glavnih privlačnosti nepremičnin je priložnost, ki se ponuja investitorju, da obvladuje veliko sredstvo z majhnim deležem lastniškega kapitala. Večina investitorjev v nepremičnine ima v strukturi od 70 do 80 odstotkov dolga. Nepremičnine so sredstvo, ki je zelo visoko rangirano za zavarovanje dolga.
- **Povečanje vrednosti in zaščita proti inflaciji⁽¹⁾.** Vrednost nepremičnine se v času lahko poveča, kar se investitorju odraža z povečano donosnostjo. Povečanje vrednosti je lahko posledica dveh okoliščin. Prva je povečanje povpraševanja glede na ponudbo v neinflacijskem okolju. Druga je, da lahko inflacija povzroči dramatično povečanje cen nepremičnin. Naložba v nepremičnino je namreč dobro zavarovanje pred inflacijo.

(1) Inflacija gospodarstvu je rast cen izdelkov in storitev v določenem časovnem obdobju. Statistično jo izrazimo v odstotkih s stopnjo inflacije. Rast cen pomeni, da je z določeno enoto valute mogoče kupiti manj dobrin oziroma da se kupna moč denarja manjša. Valuta s tem tudi izgubi vrednost (devalvira) v primerjavi z drugimi valutami (<https://sl.wikipedia.org/wiki/Inflacija> (Pridobljeno 18.05.2016.)).

2.2 Investicijske slabosti in tveganja

- **Slaba likvidnost⁽²⁾.** Nepremičnino je težko hitro spremeniti v denar, kar lahko imetnika nepremičnine privede do insolventnosti⁽³⁾ oziroma bankrota. Sprememba nepremičnine v denar je prav tako povezana z visokimi transakcijskimi stroški.
- **Breme za upravljalca.** Večina nepremičnin zahteva veliko osebne pozornosti in znanja. Upravljalca, ki upravlja z nepremičnino, je odgovoren za doseganje denarnega toka, ki ga je načrtoval investitor. Vseskozi je potrebno spremljati pritoke in vrednost nepremičnine.
- **Zmanjšanje vrednosti.** Čeprav lahko inflacija poveča denarno vrednost nepremičnine, lahko ocenjevalci vrednosti nepremičnin hitro ugotovijo, da se je njena realna vrednost zmanjšala zaradi psihičnega, funkcionalnega ali lokalnega zmanjšanja vrednosti.
- **Vladna kontrola.** Kontrole najemnin, tujih investicij, varstva okolja, monetarna in fiskalna politika, vse to vpliva na razvoj in uporabo nepremičnin. Te socialno-politične odločitve vplivajo na omejen razvoj, zmanjšujejo pritoke in zavirajo hitrejšo rast. Vladne kontrole in regulative so dodale veliko stroškov k nakupu nepremičnine.
- **Pravna zapletenost.** Pogodbe med lastniki in upniki so zelo kompleksne. Kompleksnost se pojavlja tudi v hitrih in nepredvidljivih davčnih spremembah, ki lahko neugodno vplivajo na investitorja, ki se zanaša na davčne koristi za znaten del donosov.
- **Pomanjkanje informacij in znanja.** Za tržne udeležence na nepremičninskem trgu je pridobivanje informacij o transakcijah med kupci in prodajalci zelo zahtevno in drago opravilo, saj so te informacije navadno zaupne in decentralizirane. Zaradi slabe informiranosti zato tržni udeleženci pogosto iščejo pomoč pri nepremičninskih izvedencih, kar povišuje transakcijske stroške.

2.3 Investicijske prednosti in slabosti nakupovalnih centrov

Nakupovalni center, ki je lokacijsko dobro postavljen, lahko priskrbi relativno stabilne in varne prihodke z ustrežno potencialno rastjo in lahko ohranja stopnjo apreciacije⁽⁴⁾, ki bo ohranila korak z inflacijo oziroma jo presegla. Varnost naložbe je zagotovljena z na splošno visokimi bonitetnimi ocenami potencialnih večjih najemnikov in z usklajenimi minimalnimi najemnini posameznih najemov. Potencial rasti naložbe je zagotovljen z določbami za presežke in z možnostjo, da se povečanje stroškov prevale na najemnike z neto najemnini ter sorazmerno delitvijo skupnih stroškov.

(2) Likvidnost oziroma likvidno poslovanje oziroma kratkoročna plačilna sposobnost pomeni sposobnost podjetja poravnati vse obveznosti ob zapadlosti. (<http://www.financnislovar.com/clanki/nasveti-za-boljso-likvidnost-poslovanja.html> (18.05.2016.))

(3) Solventnost oziroma dolgoročna plačilna sposobnost pomeni trajno izpolnjevanje vse svoje finančne obveznosti ob njihovi zapadlosti. je predvsem odvisna od kapitalne strukture in dolgoročnega financiranja podjetja ter uspešnosti poslovanja. (<http://www.financnislovar.com/definicije/placilna-sposobnost.html> (18.05.2016.))

(4) Apreciacija povečanje vrednosti domače valute v primerjavi s tujo valuto v primeru sistema drsečih deviznih tečajev (<http://lojze.lugos.si/~darja/resources/glossaries/economics.html> (25.05.2016.))

Dobre so tudi možnosti za nadaljnjo prodajo ali refinanciranje, predvsem zaradi povečane vrednosti zemljišča ter večjega povpraševanja vlagateljev po dobičkonosnih centrih (Pyhrr, et al., 1989).

Slabosti investicij v nakupovalne centre so seveda v kompleksnosti vodenja oziroma upravljanja centra in v ekonomskih dejavnikih, ki najpogosteje vplivajo na trgovski center. Ti dejavniki so, glede na vpliv naslednji (Pyhrr, et al., 1989):

- Prihod konkurence na tržišče
- Zastarela oblika in načrti centra
- Spremembe v stopnji dohodka v trgovskem območju
- Spremembe v obiskanosti centra
- Spremembe v cestnem omrežju

3 METODE OCENJEVANJA INVESTICIJSKIH PROJEKTOV

Metode delimo glede na vlogo časovne komponente na statične in dinamične. Statične metode ne upoštevajo časa, medtem ko dinamične metode čas upoštevajo kot element pri ocenjevanju donosnosti naložbe (<http://www.racunovodja.com/clanki.asp?clanek=2281>, (Pridobljeno 19.05.2016)).

3.1 Statične metode ocenjevanja investicijskih projektov

- **Rentabilnost naložbe.** Donos v primerjavi z naložbo oziroma knjigovodski dobiček v primerjavi z naložbo. Ta metoda ima več pomanjkljivosti, ne upošteva časa donosov, števila donosov, uporablja računovodske kriterije in ne denarnega toka ter različne formule omogočajo različne pristope. Kot prednost se šteje, da je izračun donosnosti po tej metodi zelo enostaven in pri določenih predpostavkah tudi dovolj točen.
- **Skupni donos na enoto investicijskih stroškov.** Primerjava celotnega donosa naložbe z investicijskimi stroški. Razmerje nam pove, koliko enot donosa dosežemo z enoto investicijskih stroškov. Pri tej metodi je odpravljena pomanjkljivost, da se ne upošteva števila donosov. Ostale tri pomanjkljivosti pa so prav tako prisotne.
- **Doba vračanja.** S to metodo se ugotavlja čas, v katerem bo povrnjena začetna naložba. Praktično se izračuna tako, da se prilivi seštevajo, dokler vsota ni enaka začetni naložbi. Naložba, ki ima krajšo dobo vračila, je boljša od naložbe z daljšo dobo vračila. Značilno za to metodo je, da povsem zanemara donose po povrnitvi naložbe. Slabosti so, da ne moremo meriti donosnosti naložbe, saj se ta pokaže šele s prilivi, za tem ko je znesek naložbe povrnjen. Druga slabost je, da ne moremo primerjati kateri od dveh projektov, z enako dobo vračila, je ustrežnejši, če se prilivi obeh projektov razlikujejo. Metoda služi kot dopolnitev ostalim metodam ocenjevanja investicijskih projektov ali kot eliminacijska metoda, s katero izločimo projekte, ki ne dosegajo zahtevanega kriterija, izraženega z dobo vračila investiranih sredstev.

3.2 Dinamične metode ocenjevanja investicijskih projektov

- **Metoda neto sedanje vrednosti (NSV).** Pri tej metodi investicijske izdatke in donose diskontiramo⁽⁵⁾ na začetni termin (t_0), ko nastopijo prvi investicijski izdatki. S tem, ko jih diskontiramo, ustrezno vključimo časovno komponento, tako da so zneski donosov in investicijskih izdatkov v različnih časovnih točkah (trenutkih) primerljivi. Nato od vsote diskontiranih donosov odštejemo investicijske izdatke. Neto sedanja vrednost je torej definirana z izrazom (1).

$$NSV = \frac{\sum D_t}{(1+r)^t} - \frac{\sum I_t}{(1+r)^t} \quad (1)$$

(5) Diskontiranje je postopek, obraten obrestovanju. Z njim izračunamo, koliko so naše prihodnje naložbe vredne danes, tj. koliko moramo danes vložiti, da bomo v prihodnosti iztržili želeni znesek (<http://marssrv.dmf.si/mars2010/proj/diskont.pdf>, (Pridobljeno 19.05.2016.)).

NSV = neto sedanja vrednost
 D_t = donos v obdobju t
 I_t = investicijski izdatek v obdobju t
 t = obdobje (mesec, leto) 1,2,3 ... n
 r = diskontna stopnja

Diskontna stopnja izraža stopnjo zahtevanega donosa. Pozitivna neto sedanja vrednost kaže, da so donosi večji od investicijskih izdatkov. Negativna neto sedanja vrednost kaže, da pri uporabljeni diskontni stopnji (zahtevanem donosu) vsota donosov ni dovolj velika, da bi se z njo nadomestili investicijski izdatki.

Če ocenjujemo eno investicijo, potem je investicija sprejemljiva, če je neto sedanja vrednost večja od 0.

Slabost metode je, da kljub dejstvu, da gre za dinamično metodo, ki upošteva čas donosov in investicijskih izdatkov, pa sama po sebi ne zadostuje za primerjavo alternativnih investicijskih naložb. Drugi problem, ki nastopa pri uporabi metode neto sedanje vrednosti, je izbor ustrezne diskontne stopnje. Višina diskontne stopnje namreč bistveno vpliva na višino NSV. Pri enakih donosih in enaki vrednosti investicijskih izdatkov bo NSV večja, če uporabimo nižjo diskontno stopnjo, in manjša, če uporabimo višjo diskontno stopnjo.

Prednost te metode je, da upošteva vse pričakovane denarne tokove projekta in časovno vrednost denarja.

- **Interna stopnja donosa.** Interna stopnja donosa je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka 0.

$$\frac{\sum D_t}{(1+r)^t} = \frac{\sum I_t}{(1+r)^t} \quad (2)$$

V formuli (2) je tista vrednost r , pri kateri navedena enačba velja, interna stopnja donosa. Interna stopnja donosa nam pove tudi višino obrestne mere, ki jo lahko plača investitor za posojilo, ne da bi utrpel izgubo, če vso naložbo financira s posojilom.

Ker donosi praviloma niso enaki, interne stopnje donosa praviloma ne moremo izračunati tako, da izpostavimo r iz zgoraj navedene formule, temveč s poskusi, v katerih (v zgoraj navedeni formuli) variiramo diskontno stopnjo (r), dokler ne dosežemo enakosti.

Interno stopnjo donosa uporabimo tako, da jo primerjamo z zahtevano stopnjo donosa. Če je zahtevana stopnja donosa 12%, interna stopnja donosa investicijskega projekta pa 15%, potem je naložba sprejemljiva.

Vse metode ocenjevanja investicijskih projektov, opisane v poglavjih 3.1 in 3.2, so povzete po članku (<http://www.racunovodja.com/clanki.asp?clanek=2281>, (Pridobljeno 19.05.2016)).

4 EKONOMIČNOST PROIZVODNJE GRADBENIH OBJEKTOV

Na podlagi predvidevanj projektne dokumentacije lahko ocenjujemo ekonomičnost proizvodnje gradbenih objektov. Ta predvidevanja so zelo pomembna za kasnejše stroške v fazi izgradnje zato lahko na podlagi le teh projekte zasnujemo bolj gospodarno. Z vidika investitorja pa so osnova za odločitvi o nadaljevanju ali opustitvi projekta.

V praksi se uporabljata v glavnem dva načina ugotavljanja ekonomičnosti projektne dokumentacije. Prvi način je ocenjevanje variantnih predlogov projektnih rešitev, ki se nanaša bolj na variantne predloge idejnih projektov. V tem primeru se objekti sprojektirajo v vsaj dveh ali več variantah, za katere se izdelajo popise del, predizmere in projektantske predračune ali se pridobijo ponudbeni predračuni. Primerjave variant so zahtevne naloge in terjajo ogromno dela in stroškov, vendar se stroški običajno »poplačajo« v fazi proizvodnje, ko lahko z ekonomično projektno rešitvijo znižamo stroške materiala in bruto osebnih dohodkov tudi do 30% (Pšunder, 2008).

Drugi način ugotavljanja ekonomičnosti projektne dokumentacije so parametrične metode ocenjevanja predlogov projektnih rešitev. Ena najbolj poznanih je metoda ABC analize, ki temelji na dejstvu, da v večini panog v gospodarstvu majhen odstotek pozicij oziroma predračunskih postavk pomeni visok odstotek stroškov pri izvedbi. Tako velja tudi v gradbeništvu. Kasneje se je razvila tudi metoda Stoy (2008) za ocenjevanje stroškov v zgodnji fazi projekta. Ta metoda omogoča, da na osnovi poznavanja vrednosti le nekaj parametrov stavbe, ocenimo skupne stroške GOI del na načrtovanem objektu.

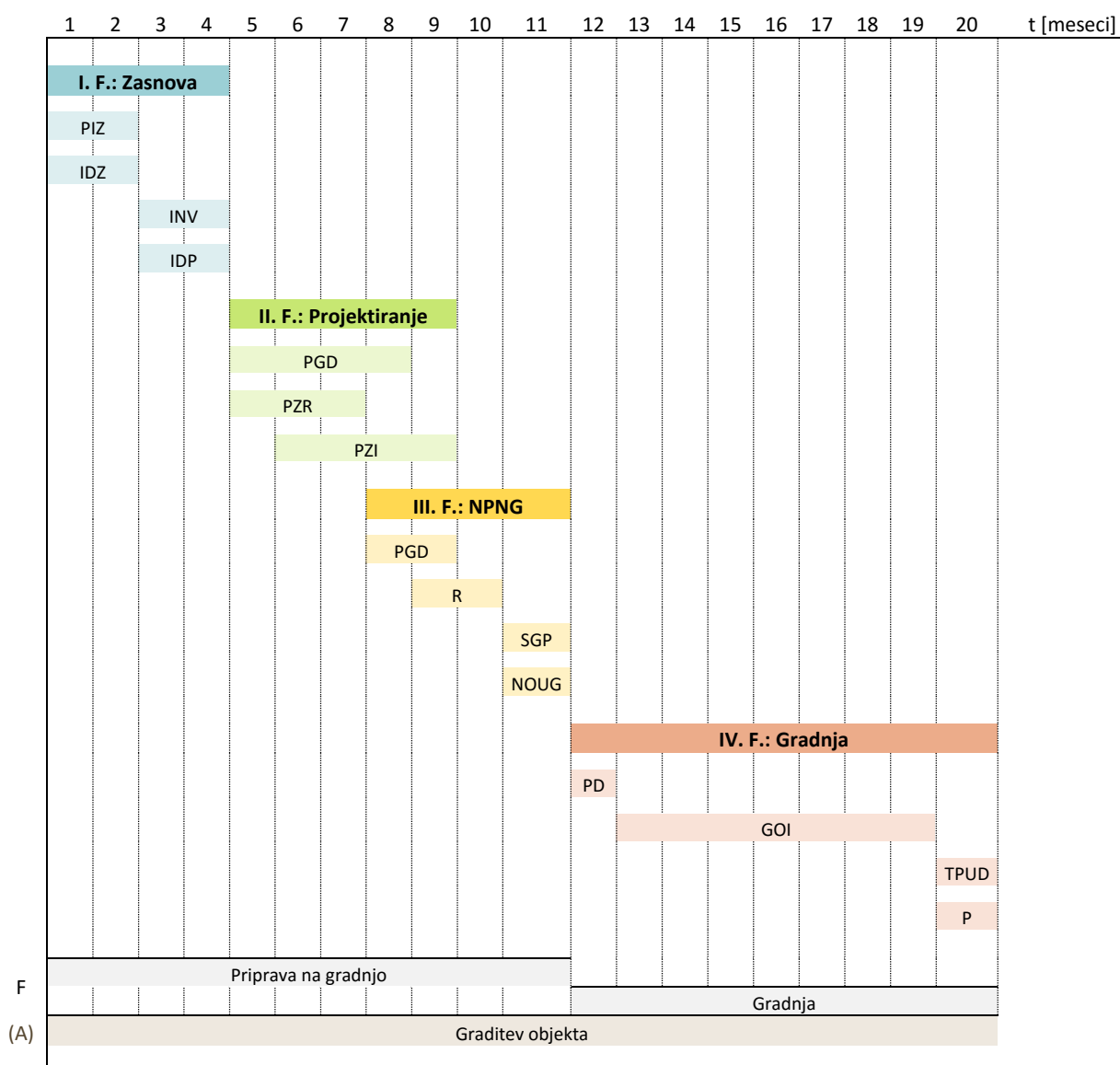
Za določanje ocene vrednosti investicije se v praksi uporabljajo tudi preostale metode, izbiro katere metoda bo uporabljena pa je predvsem odvisna od razpoložljivih vhodnih podatkov.

5 FAZE IN AKTIVNOSTI GRADITVE GRADBENIH OBJEKTOV

5.1 Splošno o procesu graditve gradbenih objektov

Proces graditve objektov lahko smiselno razčlenimo v štiri celote ali faze (Pšunder, et al., 2009). 1. Faza je faza zasnove graditve, ki obsega izdelavo predinvesticijske zasnove oziroma študije, investicijskega programa. 2. Faza predstavlja projektiranje in s tem povezane aktivnosti. V 3. Fazi se neposredno pripravi na gradnjo, kar pomeni pridobitev gradbenega dovoljenja in sklenitev gradbene pogodbe. 4. Faza pa je faza gradnje in z njo povezane aktivnosti.

Bolj natančna razčlenitev posamezne faze je prikazana v grafični obliki na sliki 1.



Slika 1: Gantogram graditve objekta (Pšunder, et al., 2009)

Legenda:

F (faza), A (aktivnost), t (čas), NPNG (neposredna priprava na gradnjo), PIZ (predinvesticijska zasnova), IDZ (idejna zasnova), INV (investicijski program), IDP (idejni projekt), PGD (projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja), PZR (projekt za razpis), PZI (projekt za izvedbo), GD (pridobitev gradbenega dovoljenja), R (razpis), SGP (sklenitev gradbene pogodbe), NOUG (načrt organizacije ureditve gradbišča), PD (pripravljalna dela), GOI (gradbena, obrtniška in inštalacijska dela), TPUD (tehnični pregled in uporabno dovoljenje), P (primopredaja)

5.2 Faza 1: Zasnova projekta

Naloga vsakega gradbenega izvajalca, projektanta ali investitorja je, da čim bolj natančno predvidi stroške posameznih del, ki se bodo izvajala, kot tudi stroške vgrajenih materialov. Takšne ocene stroškov so potrebne za nadaljnje ekonomske odločitve, ki so potrebne za realizacijo projekta.

Zasnova gradbenih projektov vključuje izdelavo predinvesticijske zasnove, ki jo po navadi izdelata investitor sam ali s pomočjo inženirskega podjetja, ki je za takšne naloge registrirano. V prvem primeru investitor določi vodjo projekta, ki skrbi za pravočasno, kakovostno in ekonomično izdelavo projektnih dokumentov. Predinvesticijska zasnova je nujen dokument investitorja, tako za gospodarske kot tudi negospodarske gradbene projekte, kjer je celo predpisana. Izdelata jo tim strokovnjakov, sočasno z izdelavo idejne zasnove gradbenega projekta, ki jo izdelajo projektanti. Vsebina predinvesticijske zasnove gospodarskih gradbenih projektov ni predpisana, ampak je prepuščena investitorju, ki gradi s svojimi sredstvi. Izdelana je v takšnem obsegu, da je investitorju v pomoč pri odločitvi glede nadaljevanja projekta. Zlasti pa so v njej obravnavana naslednja poglavja (Pšunder, et al., 2009):

1. Utemeljitev potreb gradnje gradbenega objekta;
2. Lokacijske možnosti gradnje;
3. Surovinske možnosti oskrbe proizvodnje;
4. Kadrovske možnosti zaposlitve delavcev;
5. Tehnično-tehnološke rešitve proizvodnje
6. Idejna zasnova gradbenega objekta;
7. Predračun predvidenih stroškov za realizacijo;
8. Viri financiranja;
9. Ekonomska upravičenost izvedbe;
10. Vplivi na okolje v času uporabe gradbenega objekta;
11. Terminski plan izvedbe.

Zgoraj opisane točke vsebine predinvesticijske zasnove se od projekta do projekta razlikujejo in jih je potrebno ustrezno prilagoditi posameznemu primeru gradbenega projekta.

V kolikor investitor pozitivno oceni predinvesticijsko zasnovo gradbenega projekta, se loti izdelave investicijskega programa. Tudi tega lahko izdelata sam ali s pomočjo podjetja, ki je za to dejavnost ustrezno usposobljeno. Na podlagi investicijskega programa investitor dokončno sprejme odločitev, ali bo nadaljeval s projektom. Priloge k investicijskem programu so vedno idejni projekti gradbenega objekta in lokacijske informacije za gradnjo objekta.

5.3 Faza 2: Projektiranje

Po izdelanem in potrjenem investicijskemu programu se prične projektiranje gradbenega objekta, za katerega investitor in projektant skleneta ustrezno pisno pogodbo. Odgovorni projektant imenuje projektante posameznih načrtov, ki določajo lokacijske, funkcionalne, tehnične in oblikovne značilnosti predvidene gradnje. Te značilnosti morajo biti skladne z veljavnim prostorskim redom in prostorskimi akti za zemljiško parcelo, kjer je predvidena gradnja ter skladne z zahtevami investitorja. Odgovorni projektant zagotovi ustreznost oziroma zanesljivost z izpolnjevanjem ene, več ali vseh bistvenih zahtev, ki jih določajo gradbeni standardi in predpisi. Za zahtevne objekte se naredi tudi revizija projektne dokumentacije, kjer se preveri dokazano izpolnjevanje bistvenih zahtev. V času gradnje odgovorni vodja projekta, ki ga imenuje investitor, izvaja projektantski nadzor, kjer se preverja skladnost gradnje s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Gradbena dokumentacija je sestavljena iz naslednjih projektov:

1. Idejna zasnova (IDZ),
2. Idejni projekt (IDP),
3. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD),
4. Projekt za izvedbo (PZI) in
5. Projekt izvedenih del (PID).

Projekt za razpis (PZR) sicer ni zakonsko obvezen, vendar je zelo koristen za postopke izvedbe razpisa in za kasnejši izbor najprimernejšega izvajalca. Vsebuje sistematično urejen sestav načrtov, opise del s predizmerami ter ponudbene in izvedbene pogoje (Pšunder, et al., 2009).

5.4 Faza 3: Neposredna priprava na gradnjo

S strani investitorja neposredna priprava na gradnjo zajema predvsem izvajanje opravil in nalog za pridobitev gradbenega dovoljenja, izvedbo razpisa ter sklenitev gradbene pogodbe.

Gradbeno dovoljenje je odločba, ki jo izda pristojni organ za gradbene zadeve t.j. ministrstvo za objekte državnega pomena ali posamezna upravna enota za vse ostale objekte. Investitor odda vlogo s potrebnimi prilogami kot so dokazilo o pravici graditi, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja in zahtevek za odmero komunalnega prispevka.

Sledi postopek izvedbe razpisa za oddajo del gradbenega objekta, s katerim investitor izbere najugodnejšega oziroma najprimernejšega ponudnika. Investitor odloči način oblikovanja cene, kateri je predpisan z razpisno dokumentacijo za oddajo del. Načini oblikovanja cen so:

- Oblikovanje cen za mersko enoto predračunskih postavk,
- Oblikovanje cen za enoto gradbenega objekta,
- Oblikovanje cen za cel gradbeni objekt in
- Oblikovanje cen v primeru inženiringa.

V prvih dveh načinih mora izvajalec v času gradnje obvezno voditi knjigo obračunskih izmer, na podlagi katere se kasneje izvede tudi začasni in končni obračun del. Pri oblikovanju cen

za gradbeni objekt ali kot se v praksi imenuje »ključ v roke«, kot tudi pri načinu oblikovanje cene v primeru inženiringa, se pogodbeni stranki ponavadi dogovorita za obračunavanje del s t.i. mesečnimi obračuni. Vrednost mesečnih obračunov se določi s finančnim planom, dokumentom s katerim se v naprej predvidi vrednost opravljenih del.

V praksi se uporabljajo različni načini razpisov za oddajo del, katerih se uporaba razlikuje predvsem v tem, ali gre za javno naročilo ali primer oddaje gradenj gospodarskih objektov. Pri slednjem, ko investitor nastopa kot profitna organizacija oziroma podjetje, se v praksi najbolj uporablja postopek oddaje ponudb s prostim zbiranjem ponudb na podlagi povabila. Ta postopek investitor izvede sam ali v sodelovanju z usposobljenim inženirskim podjetjem, ko pisno pozove nekaj gradbenih podjetij k izdelavi ponudb za gradnjo. Pri tem se predhodno presodi in odloči, katera podjetja bodo povabljeni k sodelovanju. V razpisni dokumentaciji so določeni pogoji za oblikovanje ponudbe, merila za izbor ter rok za predložitev ponudb (Pšunder, et al., 2009).

5.4.1 Priprava ponudbe

Cena je odvisna predvsem od izbire posameznega tipa konstrukcije, lokacije objekta, urbanističnih in upravnih pogojev, izbire materialov ter zahtev in želja naročnika. V zgodnji fazi se pripravi aproksimativna cena, ki predstavlja grobo oceno cene objekta in pove le cenovni velikostni razred objekta. Ta ocena je za sklepanje pogodb med naročnikom in izvajalcem premalo natančna, zadostuje le investitorju za izdelavo investicijskega programa, na podlagi katerega se odloči za nadaljevanje projekta ali pa projekt zavrže.

Ponudbene cene sestojijo iz predhodno izračunanih kalkulativnih cen, ki jih posamezni izvajalci dobijo po stroškovnem načinu oblikovanih cen za posamezen gradbeni element. Predstavljajo seštevek stroškov poslovanja in planiranja minimalno primernega dobička na enoto proizvoda. Izračunajo se s pomočjo izraza (Žemva, 2006):

$$KC = M + P + K_{pl} \times F + S \times F_m \quad (3)$$

KC = kalkulativna cena

M = material za izdelavo

P = transportni stroški in strojne storitve

K_{pl} = kalkulativno izhodišče

S = storitve soizvajalcev

F = kalkulativni faktor za posredne stroške

F_m = faktor za manipulativne stroške

Kalkulativne cene na enoto se pomnožijo s količinami, ki jih določimo iz predizmer ali projektantskimi izmerami in tako tvorijo kalkulativno vrednost posamezne postavke v kalkulativnem predračunu. V zaporedju po vrstah del se sešteje zneske postavk, s čimer dobimo predračunsko vrednost posamezne vrste del (betonska dela, krovna dela, mizarska dela, itd.). Te vrednosti se na koncu sešteje po skupini del in pripravi skupno rekapitulacijo, katera predstavlja skupni znesek ali predračunsko vrednost objekta oziroma posamezne faze objekta. Izvajalec, ki izračunane vrednosti dodatno analizira in jih preveri glede na tržne razmere ter na koncu poda naročniku kot ponudbeni predračun.

Investitor zbere pridobljene ponudbe, ki jih posredujejo potencialni izvajalci do, s strani naročnika, določenega roka. Prvi pregled je odpiranje prejetih ponudb in popis posredovanih dokumentov. Odpiranje ponudb se izvrši na določenem kraju ob določenem terminu. Tu pooblaščenec oziroma odgovorna oseba projekta, skupaj z komisijo preveri vsebino prejete ponudbe in naredi zapisnik. Ugotovi se ali ponudbe vsebujejo vsa zahtevana dokazila o izpolnjevanju pogojev iz razpisne dokumentacije. Za projekte javnega značaja je ministrstvo za finance pripravilo veljavno navodilo na podlagi tretjega odstavka 74. Člena zakona o javnih naročilih (Uradni list RS, št. 39/00), ki določa postopek odpiranja ponudb v odprtem oziroma javnem natečaju. Razpisna komisija nato izvede razčlenitev in vrednotenje ponudb.

Pri gospodarskih gradbenih projektih, se investitor lahko odloči, da bo v okviru razpisa in izbire najprimernejšega izvajalca izvedel pogajanja, kar najavi v razpisni dokumentaciji. V tem primeru investitor po prvi evalvaciji ponudb pozove izbrane ponudnike k pogajanju, kjer jim predhodno seznanj s pravili, po katerih bodo pogajanja tekla. Število krogov pogajanj za naročila, ki niso javnega značaja, ni določeno in jih naročnik smiselno izvede glede na potek izbire končnega ponudnika. Z izbiro ponudnika se zaključi postopek razpisa, sledi podpis gradbene pogodbe.

Gradbena pogodba določa vsa zahtevana razmerja med naročnikom oziroma investitorjem in izvajalcem. Ta razmerja in specifičnosti pa definirata obligacijski zakonik ter posebne gradbene uzance oziroma v praksi t.i. poslovni običaji. Izvajalec se zavezuje, da bo po določenem načrtu, v določenem roku zgradil gradbeni objekt na določenem zemljišču, naročnik pa se zavezuje, da mu bo za to plačal določeno ceno v skladu z dogovorjenim načinom plačil. Bistvene sestavine oziroma določila gradbene pogodbe so predmet pogodbe, pogodbeni cena, rok izvedbe in garancija za zgrajen objekt (Pšunder, et al., 2009).

5.5 Faza 4: Gradnja objekta

Pogodbeni gradbeni izvajalec imenuje odgovornega vodjo del na gradbišču, ki izvajalcu odgovarja za skladnost del pri gradnji. Pred pričetkom del morajo biti izpolnjeni naslednji pogoji (Velkoverh, 2007):

1. pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje;
2. na lastno odgovornost investitorja se lahko z gradnjo začne po dokončnem gradbenem dovoljenju;
3. ali s pridobitvijo ustrezne lokacijske informacije:
 - a. za enostavne objekte,
 - b. za investicijska vzdrževalna dela na kulturno varovanih objektih;
4. sklenjena pisna gradbena pogodba z izvajalcem del,
5. sklenjena pisna pogodba z nadzornikom;
6. izvajalec mora izpolnjevati pogoje za izvajalca (29. člen ZGO-1);
7. izdelana morata biti načrt organizacije gradbišča in varnostni načrt;
8. urejeno gradbišče (ograja, tabla, gradbeni dnevnik, projekt za izvedbo, PZI);
9. prijava gradbišča inšpekciji za delo.

Ko so izpolnjeni vsi zgoraj naštetih pogoji, investitor uvede gradbenega izvajalca v delo, kar se zabeleži v zapisniku in potrdi z vpisom v gradbeni dnevnik. Dolžnost investitorja je, da

gradbišče ustrezno označi z gradbiščno tablo in sicer takoj po uvedbi gradbenega izvajalca v delo oziroma najkasneje v 14 dneh po začetku gradbiščnih del.

Gradbeni izvajalec pred začetkom pripravljalnih del opravi zakoličenje objekta v skladu z zahtevami iz gradbenega dovoljenja. Samo izvedbo opravi po dogovoru pooblaščen geodet, ki izdelava poseben zakoličbeni načrt.

Poleg obveznosti, da mora izvajalec poznati in graditi objekt v skladu z gradbenim dovoljenjem, projektom za izvedbo in v skladu z gradbenimi predpisi, ki zadevajo objekt, mora izvajalec na gradbišču izpolnjevati tudi splošne in posebne obveznosti skladno s 83. in 84. členom Zakona o graditvi objektov. Na gradbišču mora ves čas biti dostopna vsa predpisana dokumentacija, t.j. pravnomočno gradbeno dovoljenje, lokacijska informacija, dokazila za imenovane odgovorne osebe, gradbena pogodba, pogodba med investitorjem in nadzornikom, dokazilo o zavarovanju odgovornosti za škodo ter kopija prijave pričetka gradbenih del. Obvezni knjigi na gradbišču sta gradbeni dnevnik in knjiga obračunskih izmer oz. t.i. gradbena knjiga, pri čemer je gradbeni dnevnik obvezen pri vseh gradnjah, gradbena knjiga pa v primeru, če so v gradbeni pogodbi določene cene na enoto mere posameznih predračunskih postavk.

S samim pričetkom izvajanja del, prične izvajalec tudi s postopki obračunavanja izvršenih del. Sem spadajo merjenje, izračunavanje količin in potrjevanje količin izvršenih del, sestavljanje in potrjevanje mesečne situacije ter investitorjevo plačilo za izvršena dela. Za večje projekte, kjer je čas gradnje daljši se lahko pojavijo cenovne razlike med pogodbenimi in dejanskimi vrednostmi, kar lahko ogrozi tako izvedbo in dokončanje del, kot tudi obstoj gradbenih izvajalcev. V primerih večjih projektov se tako investitor in izvajalec pogodbeno dogovorita na kakšen način se bodo uveljavljale morebitne razlike v cenah gradbenih in drugih storitev. Posamezne metode so opisane v poglavju 5.5.1.

Projekt graditve objekta zajema tudi kontrolo izvajanja GOI del s ciljem, da so dela izvršena kakovostno, v skladu s projektom, pravočasno in ekonomično. Poznamo zunanje nadzorstvo, v katerega spada strokovno nadzorstvo investitorja, inšpekcijsko nadzorstvo in nadzorstvo projektanta ter notranje nadzorstvo, kjer se kontrolira izpopolnjevanje vseh izvajalčevih obveznosti s strani notranjih izvajalčevih kontrolorjev.

Po zaključku gradbenih del in pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja je potrebno izvesti tehnični pregled zgrajenega objekta, kjer se preveri izpolnjevanje vseh bistvenih zahtev za gradbeni objekt s stališča trdnosti, stabilnosti in varnosti, zaščite pred požarom in hrupom, higienske in zdravstvene zaščite, okoljevarstvene zaščite, toplotne zaščite in varčevanja z energijo. Tehnični pregled izvedejo člani komisije, katere vodi in usmerja uradna oseba pristojnega upravnega organa, t.j. predsednik komisije. V kolikor se ugotovijo pomanjkljivosti, je investitor dolžan zagotoviti odpravo le-teh, v določenem roku.

Investitor je dolžan 8 dni po prejemu obvestila izvajalca, da je gradnja končana, vložiti na pristojni upravni organ zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja. Obvezne priloge k tej vlogi so projekt PID, geodetski načrt novega stanja zemljišča po končani gradnji, dokazilo o zanesljivosti objekta, ki ga priskrbi gradbeni izvajalec, skupaj s podpisi vseh odgovornih oseb ter vse preostale dodatke in dokazila, če jih za to vrsto objekta določa gradbeno dovoljenje ali poseben zakon.

Z izdanim uporabnim dovoljenjem se šteje, da je zgrajeni objekt zaključen kot ekonomsko-tehnična celota in tako lahko preide v uporabo. Uporabno dovoljenje postane pravnomočno z dnem, ko investitor ustno ali pisno izjavi, da se odpoveduje pravici do pritožbe.

V zaključni fazi projekta je investitor dolžan v 15 dneh po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja, poskrbeti za vpis objekta v uradne evidence. Projektant oz. geodetsko podjetje izdelava ustrezen elaborat, ki investitorju omogoča vpis stvarne pravice v zemljiško knjigo in tudi vpis objekta v uradne evidence, ki jih vodi geodetska uprava. Uradne evidence predstavljajo zemljiški kataster oz. evidenca o zemljiščih, kataster stavb ter zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture.

Zadnja aktivnost v procesu graditve je primopredaja objekta, ki zajema dva postopka, to sta kvalitetni pregled objekta in končni obračun objekta. Kvalitetni oziroma kakovostni pregled zgrajenega gradbenega objekta opravi primopredajna komisija z vizualnim ogledom in podpisom primopredajnega zapisnika. V zapisnik se navedejo vse ugotovljene pomanjkljivosti, ki jih mora gradbeni izvajalec odpraviti na svoj strošek. Končni obračun ali finančni obračun zgrajenega objekta se opravi po končanem kvalitetnem pregledu in sicer v roku 60 dni. Na podlagi podatkov o vrednosti izvedenih del, razlik v ceni zaradi nepredvidenih del, izplačanih začasnih situacij, zneska odprave morebitnih napak, podatka, ali je objekt zgrajen v roku ter skupnega zneska izvedenih del, gradbeni izvajalec investitorju izstavi fakturo s končno situacijo. V kolikor zavarovanje plačil to ne dopušča, se sklence aneks h gradbeni pogodbi, kjer se določi dokument za zavarovanje plačil.

Tik pred iztekom garancijske dobe se opravi superkolavdacija gradbenega objekta, kar predstavlja ponovni kvalitetni pregled. Po opravljenem pregledu se z zapisnikom ugotovi, ali so odpravljene vse napake in pomanjkljivosti, ki so bile ugotovljene pri kakovostnem pregledu, napake, ki jih je investitor prijavil izvajalcu v garancijski dobi in ali na objektu ni novih napak, ki bi jih bilo potrebno odpraviti (Pšunder, et al., 2009).

5.5.1 Metode zaračunavanja razlik v ceni

Pogodbeni stranki se predhodno dogovorita, da bosta za zaračunavanje razlik v ceni uporabila eno izmed naslednjih metod (Pšunder, et al., 2009):

- **Metoda določanja razlik v ceni gradbenih storitev po dejanskih stroških.** Razlika se po tej metodi izračuna za vsako posamezno predračunsko postavko ali pa le za ključne postavke. To se izračuna tako, da se nadomestijo prvotne kalkulativne cene elementov v izpisku glavne analize cene za to postavko s cenami teh elementov po nastali spremembi in se izračuna nova cena za obravnavano predračunsko postavko. Slabost tega načina je v tem, da je v izračunu podražitev težko najti vse elemente, ki vplivajo na cene posameznih predračunskih postavk. Poleg tega način zahteva veliko administrativnega dela na gradbišču.
- **Metoda določanja razlik v ceni gradbenih storitev po formuli drsne lestvice.** Poleg vhodnih podatkov je pri tej metodi imeti tudi njihove deleže po vrstah del ali v

celotni pogodbeni ceni. Količnik razlike se izračuna po formuli (Pšunder, 2009, str. 109):

$$P_n = a + b \cdot \frac{L_n}{L_0} + c \cdot \frac{E_n}{E_0} + d \cdot \frac{M_n}{M_0} + \dots \quad (4)$$

Kjer so:

- P_n – količnik razlike v ceni
- a – fiksni delež, ki predstavlja nespremenljivi del stroškov v pogodbeni ceni
- b, c, d, \dots - deleži stroškovnih elementov cene
- L_n, E_n, M_n, \dots - tekoči stroškovni indeksi ali referenčne cene na koncu obračunskega obdobja
- L_0, E_0, M_0, \dots - izhodiščni stroškovni indeksi ali referenčne cene na začetku obračunskega obdobja

Pogodbenika se v gradbeni pogodbi dogovorita o vrednosti fiksnega deleža stroškov ter o izhodiščnih stroškovnih indeksih ali referenčnih cenah. Novo ceno na koncu obračunskega obdobja PC_n izračunamo, tako da pomnožimo količnik razlike v ceni za obravnavano obračunsko obdobje P_n z izhodiščno ceno na začetku obračunskega obdobja PC_0 .

Prednost te metode je, da ne zahteva široki obseg podatkov, ampak le reprezentativne elemente. To metodo uporablja tudi mednarodna zveza svetovalnih inženirjev FIDIC.

• **Metoda določanja razlik v ceni gradbenih storitev po metodologiji GZS-ZGIGM⁽⁶⁾.** Metoda temelji na naslednjih bistvenih sestavinah:

- Izbranih referenčnih objektih in vrstah del za posamezno vrsto indeksa,
- Izračun deležev bistvenih elementov cene, t.j. stroškov materiala, strojnih storitev, prevozov in bruto osebnih dohodkov ter posrednih stroškov,
- Mesečnem zbiranju prodajnih cen izbranih elementov z anketiranjem večjega števila podjetij proizvajalcev, trgovin in izvajalcev GOI del,
- Izračun povprečnih cen za vse izbrane ključne elemente,
- Izračun baznih indeksov mesečnih razlik povprečnih cen in
- Mesečni objavi indeksov za obračun razlike v ceni gradbenih storitev.

Ta metodologija se ves čas spreminja, glede na razvoj gradbeništva, na sodobno tehnologijo gradnje in na nove materiale ter tudi zaradi sprememb tehnologije izračuna in usklajevanja z EUROSTAT navodili. Uporablja se tako za oblikovanje določil v gradbenih pogodbah v zvezi z zaračunavanjem razlike v ceni, kot tudi za cenitve nepremičnin, za valorizacijo denarnih obveznosti in vloženi sredstev v komunalno infrastrukturo, v sodnih sporih vezanih na gradnjo in nepremičnine, pri cenitvah škod in v druge namene.

(6) GZS-ZGIGM – Gospodarska zbornica Slovenije – Zbornica gradbeništva in industrije gradbenega materiala

6 PREDSTAVITEV PROJEKTA

Zaradi varovanja podatkov bom v predstavitvi namesto imen podjetij, ki so sodelovala pri projektu izgradnje trgovskega centra »PTC OLN Grenc«, za poimenovanje uporabil vlogo podjetja v posamezni fazi oziroma aktivnosti projekta.

6.1 Ustanovitev projektne družbe

Leta 2007 je leasing finančno podjetje v nadaljevanju »Leasing podjetje«, kot edini družbenik, ustanovilo projektno družbo z omejeno odgovornostjo, v nadaljevanju »Projektna družba«. Le-ta se je registrirala za opravljanje naslednjih dejavnosti: Organizacija izvedbe nepremičninskih projektov za trg, trgovanje z lastnimi nepremičninami, dajanje lastnih nepremičnin v najem, dejavnost agencij za posredništvo v prometu z nepremičninami in upravljanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi.

Za projekt je bila podpisana okvirna pogodba med leasing podjetjem, v nadaljevanju »Kupec« in posameznimi prodajalci ter sopodpisnikom, ki je v tem primeru bilo podjetje za izvedbo inženiringa, v nadaljevanju »Inženiring«. S to pogodbo so se določili splošni pogoji in način sodelovanja pri razvoju in izvedbi nepremičninskih projektov v Sloveniji.

Okvirna pogodba je vsebovala tri odločilne pogoje, s katerimi se je Kupec zavezal k nakupu posameznega projekta in sicer:

- So projektne družbe ali lizingojemalec pridobili vsa zemljišča, ki so potrebna za izvedbo projekta;
- Je sprejet ustrezen lokacijski načrt, oziroma prostorski akt (OPPN), oziroma lokacijske informacije za gradnjo;
- Je bilo z ustreznimi najemnimi pogodbami oddanih vsaj 60% posameznega projekta.

Kupnina za poslovni delež projektne družbe je izračunana na način:

$$\text{Pogodbena cena} = \text{Letna najemnina} / \text{Renditni}^{(7)} \text{ donos} - \text{Stroški investicije} \quad (5)$$

Neto pogodbena cena je izračunana kot 12 kratnik veljavne mesečne neto najemnine na dan otvoritve centra, določene na podlagi podpisanih najemnih pogodb. Za izračun renditnega donosa je upoštevana povprečna vrednost 3 mesečnega EURIBOR-ja⁽⁸⁾. Neto stroški investicije so vsi stroški povezani z investicijo, t.j. stroški nakupa zemljišča, komunalni prispevki, stroški projektiranja, inženiringa v pripravi in izvedbi, stroški s pridobivanjem ustreznih soglasij in dovoljenj, stroški GOI del, vodenja projekta, financiranja, nadzora in supernadzora, itd.

(7) Renditni donos – Izraz se v lizing pogodbah uporablja kot merilo oziroma osnova za določitev vrednosti nepremičnin, ki jih lizingodajalec bodisi proda, ali pa odda v finančni lizing oziroma najem, upoštevajoč, da so bile nepremičnine ves čas trajanja lizinga v najemu pri tretji osebi. (<http://www.pirs.si/Pis.web/sodnaPraksaRSSearch.jsessionid=pr3D5GYk7qhKbhDZILsR+dyk?od=&page=2&search=najemna+pogodba+ste%C4%8Daj&sortOrder=&do=&chosenFilters=vrhovno&filter=visje> (13.6.2016.)).

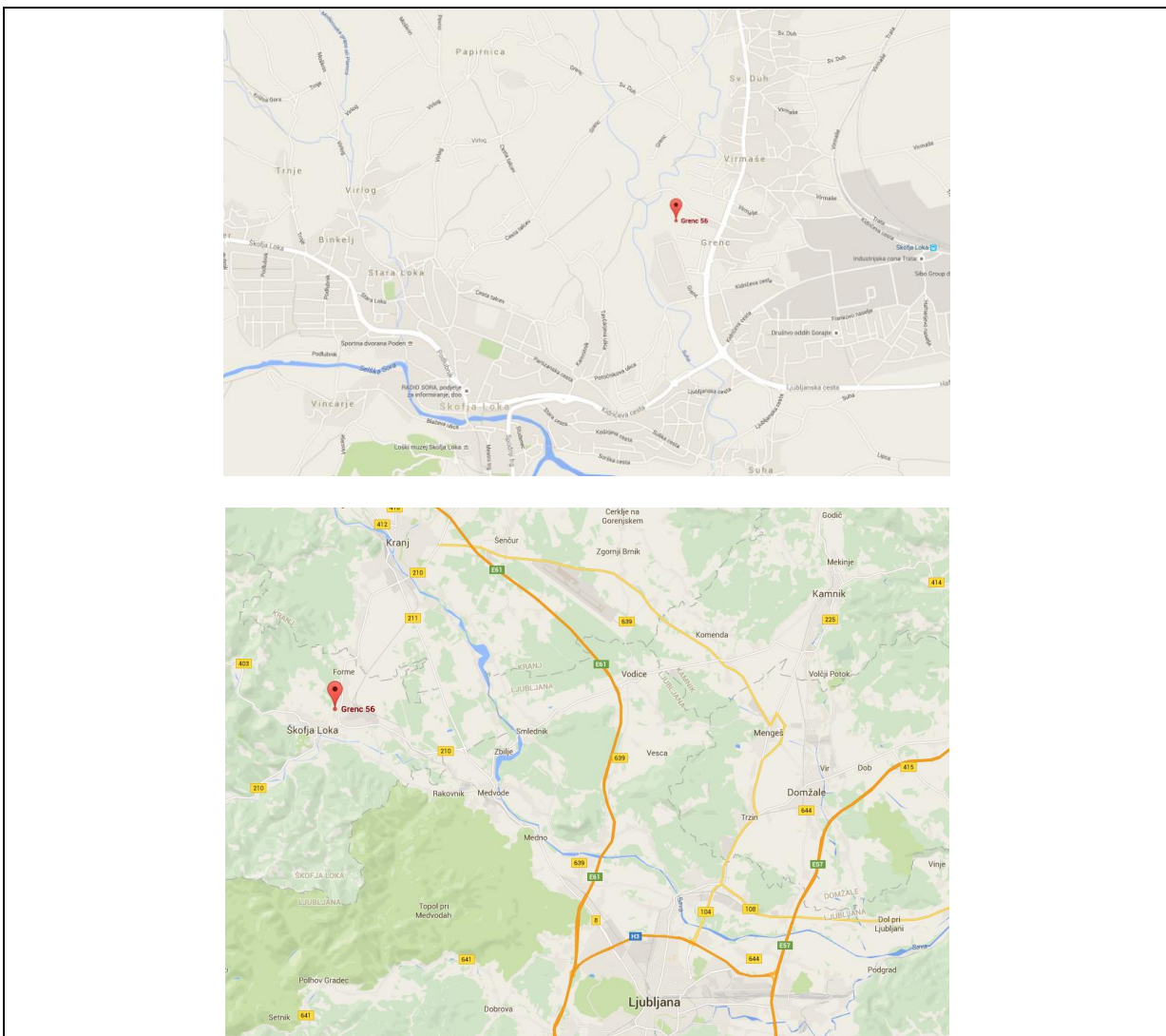
(8) EURIBOR - je kratica (EUro InterBank Offered Rate), ki označuje obrestno mero za denarna sredstva v medbančnem sektorju evroobmočja. (<https://sl.wikipedia.org/wiki/Euribor> (13.6.2016.)).

S podpisanim dodatkom k zgoraj navedeni okvirni pogodbi, se je po določni formuli (5) izračunalo kupnino za Projektno družbo, ki je na koncu, z upoštevanim popustom, znašala 1.100.000 EUR.

Sestavni del dodatka so bili tudi določeni roki, kjer so prodajalci jamčili, da bo v določenem roku izdano gradbeno dovoljenje, v roku za pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja z veljavnimi najemnimi pogodbami v najem oddanih 60% najemnih površin ter v roku pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje za projekt in zagotovljen začetek obratovanja centra.

6.2 Lokacija in obseg zemljišča

Trgovski center se nahaja v predmestju Škofje Loke, ob regionalni cesti Škofja Loka – Kranj. Od samega centra Škofje Loke je oddaljen približno 2 km.



Slika 2: Makro in mikro lokacija objekta

(<https://www.google.si/maps/place/Grenc+56,+4220+%C5%A0kofja+Loka/@46.1754634,14.3167145,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x477ac621fc05f879:0x84dabff16cfa06fd18m2!3d46.1754597!4d14.3189032>. (13.6.2016))

Pripadajoča zemljišča, v skupni velikosti 18.095 m², v katastrski občini Stari dvor št. 2029 je Projektna družba kupila od posameznih fizičnih in pravnih oseb, v skupni neto vrednosti 2.689.225,79 EUR, kot prikazano v Preglednici 1.

Tabela 1: Nakup zemljišč

NAMEMBNOST	PARC. ŠT.	KVADRATURA	NABAVNA CENA
POT	322/3	196	102.696,46 €
NJIVA	322/7	918	
NJIVA	328/3	3.191	1.426.575,00 €
NJIVA	338/5	733	
NJIVA	338/2	2.384	
NJIVA	338/6	1.687	
NJIVA	338/3	3.445	
NJIVA	328/2	832	
POT	322/4	84	174.510,00 €
NJIVA	322/5	1.056	
NJIVA	322/6	799	
ST. STAVBA, GOSP. POS.	322/8	270	409.781,34 €
NJIVA	322/12	523	
ST. STAVBA, DVOR.	322/13	264	
TRAVNIK	322/14	1.421	575.662,99 €
NJIVA	320/2	292	
SKUPAJ		18.095	2.689.225,79 €

Iz Preglednice 1 lahko izračunamo, da je povprečna vrednost za kvadratni meter zemljišča znašala 148,6 EUR. V večini je bilo to komunalno neopremljeno zemljišče.

6.3 Izgradnja komunalne infrastrukture

Mestna Občina Škofja Loka je dne 14.12.2007 sprejela Občinski lokacijski načrt (OLN) za del območja Grenc (Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za del območja Grenc v Škofji Loki, Ur. list RS, št. 115/07), s čimer je zagotovila lokacijo za novi trgovski center, ki ga do sedaj v občini ni bilo. OLN je bil podlaga za gradnjo štirih večjih samostojnih trgovskih objektov z vso potrebno komunalno infrastrukturo, prometno ureditvijo in parkirnimi prostori. Poleg izbranega trgovskega centra PTC »OLN Grenc«, predstavljenega in analiziranega v tej diplomski, so bile v coni predvidene še trgovine Hofer, Lidl ter Merkur in Tuš, ki si delita en objekt.

Območje z objekti trgovskih centrov se nahaja med regionalno cesto R1 Škofja Loka – Kranj in obstoječimi obrati SGP Tehnik,d.d. na Grencu. Skupna neto površina vseh objektov v coni znaša 21.775 m² in sicer:

- objekt PTC »OLN Grenc« 5.227 m²,
- objekt Hofer 1.495 m²,
- objekt Merkur in Tuš 13.690 m²,
- objekt Lidl 1.363 m².

Cona se priključuje na regionalno cesto z dvema novima priključkoma in sicer s semaforiziranim križiščem za dovozno cesto A med objektom Merkur/Tuš in Hoferjem in priključkom za dovozno cesto B med objektom Merkur/Tuš in Lidl, ki dopušča le prometni režim desno – desno. Dostop do objekta Lidl je bil do izgradnje krožnega križišča in severne obvoznice urejen kot začasen z lokalne ceste Betonarna – Pahovc preko obstoječega križišča na Grencu. Na zahodni strani regionalne ceste je bil na robu trgovskega centra v celotni dolžini rekonstrukcije urejen pločnik in kolesarska steza. Rekonstrukcija regionalne ceste je narekovala tudi spremembo prometnega režima za priključke lokalnih cest in uvozov na vzhodni strani regionalne ceste, za lokalno cesto skozi del naselja Grenc je izveden le priključek s prometnim režimom desno-desno, zato je občina načrtovala novo cestno povezavo tega dela vasi Grenc na Kidričevo cesto. V območju trgovskih centrov je bila načrtovana izgradnja vse potrebne komunalne in prometne infrastrukture. Ker to območje pred tem še ni imelo zgrajene javne kanalizacije z možnostjo priključka na centralno čistilno napravo, se je za odvajanje odpadnih vod, do izgradnje javnega kanala, v coni zgradila mala čistilna naprava.

Formalni investitor za izgradnjo komunalne infrastrukture je bila Občina Škofja Loka, plačniki pa podjetja, ki so bili kasneje tudi naročniki in investitorji projekta izgradnje posameznega objekta. Med njimi je bila v letu 2007 sklenjena pogodba o izgradnji prometne in komunalne infrastrukture na območju OLN Grenc, na podlagi katere so investitorji objektov tudi naročniki in financerji izgradnje vse potrebne prometne in komunalne infrastrukture.

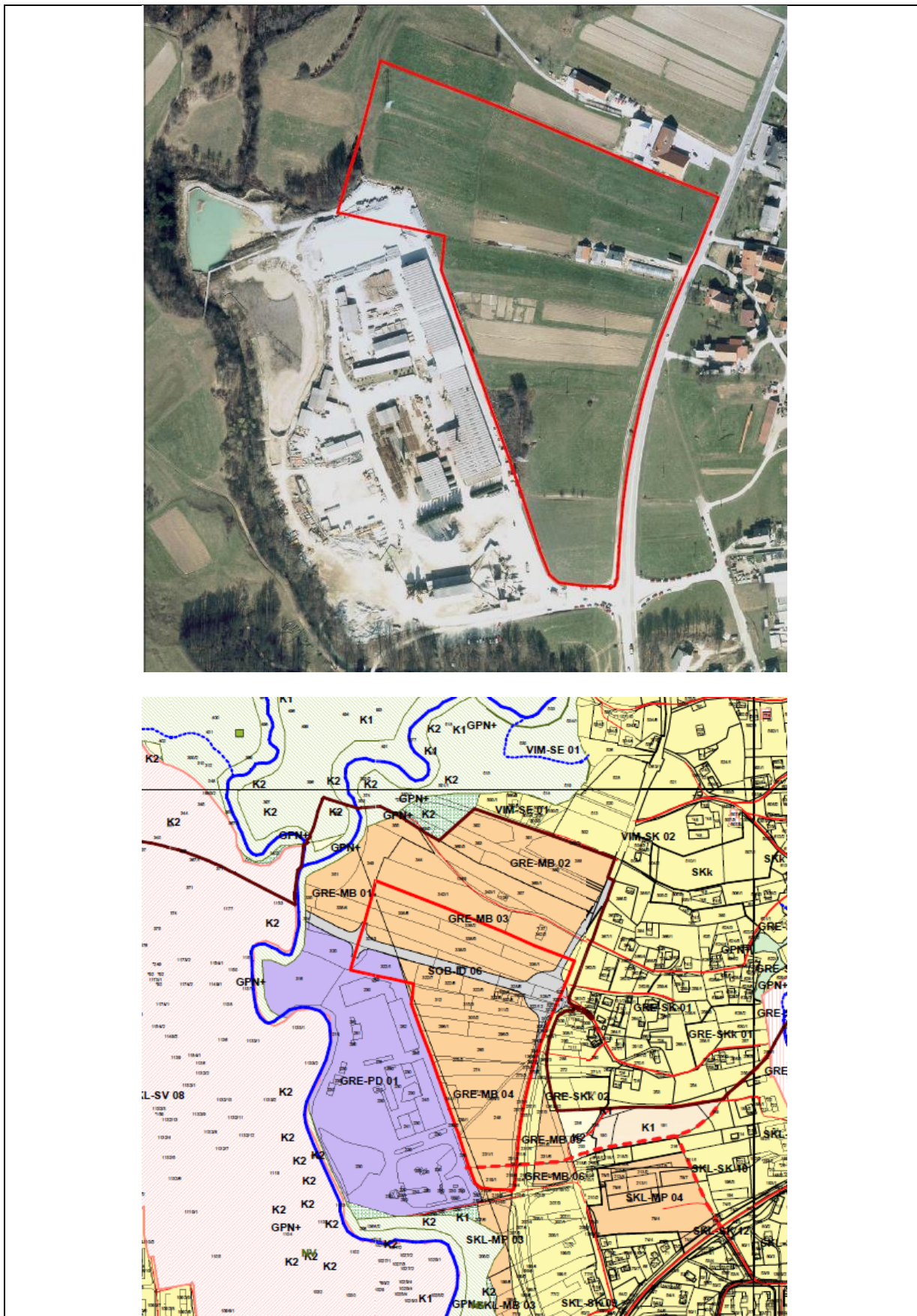
Naročniki projekta izgradnje posameznega objekta so januarja 2008 s projektantom komunalne infrastrukture, v nadaljevanju »Projektant KI«, podpisali pogodbo o izdelavi projektne dokumentacije, vodenja projekta, inženiringa in strokovnega nadzorstva pri izgradnji komunalne infrastrukture za območje OLN Grenc, vključno z rekonstrukcijo regionalne ceste R1 – 210, odsek Kranj – Škofja Loka. K tej pogodbi sta bila kasneje podpisana še dva dodatka, kjer se je dogovorilo o končnem obsegu del in vrednosti pogodbene cene, ki je v celoti znašala neto 250.256,00 EUR, Končna vrednost sej je razdelila na posameznega naročnika po dogovorjenem, spodaj navedenem ključu.

Ključ delitve stroškov:

- Naročnik 1 (Inženiring)	27,27 %
- Naročnik 2	14,18 %
- Naročnik 3	14,40 %
- Naročnik 4	44,15 %

Na podlagi izdelane projektne dokumentacije je upravna enota Škofja Loka dne 22.12.2008 izdala veljavno gradbeno dovoljenje št. 351-379/2008 za izgradnjo komunalne infrastrukture.

Za izvedbo del izgradnje komunalne infrastrukture je bil s strani investitorjev izbran izvajalec, v nadaljevanju »Izvajalec KI«, s svojimi podizvajalci. Z njim so naročniki oziroma investitorji dne 14.10.2008 podpisali pogodbo ter kasneje dne 24.9.2009 še aneks k pogodbi. Končna pogodbeni cena je znašala 2.825.681,85 EUR neto, razdeljena na posameznega naročnika po zgoraj navedenem ključu.



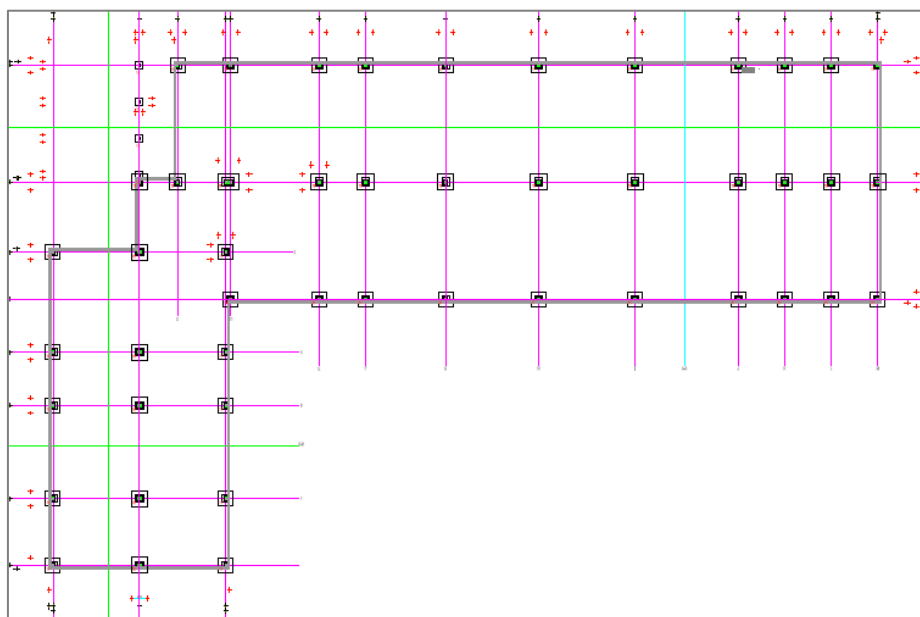
Slika 3: Lega prostorske ureditve in izrez iz prostorskega plana občine
(Elektronski arhiv lastnika objekta. Projektna dokumentacija)



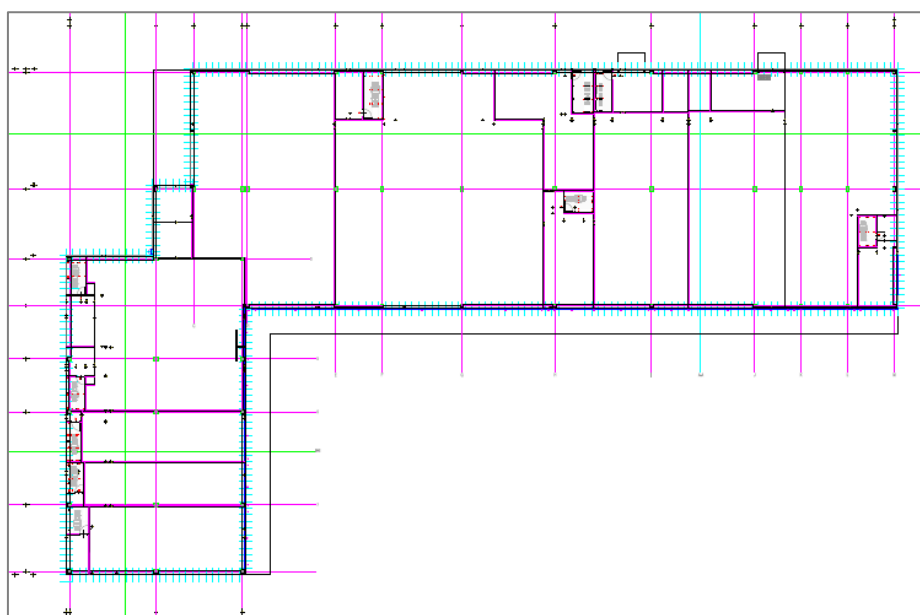
Slika 4: OLN – umestitev načrtovanih ureditev v prostor
(Elektronski arhiv lastnika objekta. Projektna dokumentacija)

6.4 Splošni opis objekta PTC OLN Grenc

- **NAMEMBNOST**
Objekt je bil v celoti predviden kot pritlični trgovsko prodajni center.
- **KONSTRUKCIJA IN MATERIALI**
Osnovna konstrukcija so prefabricirani armirano-betonski (AB) stebri v prefabriciranih AB točkovnih temeljih. Temeljne grede so prav tako AB, medtem ko je strešna konstrukcija v celoti lesena iz primarnih in sekundarnih lepljenih nosilcev ter strešnih panelov.



Slika 5: Arhitekturna zasnova temeljev
(Elektronski arhiv lastnika objekta. Projektna dokumentacija)



Slika 6: Arhitekturna zasnova pritlične etaže
(Elektronski arhiv lastnika objekta. Projektna dokumentacija)

Polna fasadna obloga je iz izolativnih panelov debeline 15 cm, notranja in zunanja pločevina pa prašno obarvana. Okenski deli fasade so iz ALU konstrukcije zastekljeni z IZO steklom.

Streha je ravna iz lesenih panelov, vtoki s strehe so tipski ogrevani SIKA, odtoki s strehe pa so izvedeni po sistemu Pluvia. Sestavni del strešne konstrukcije je tudi nadstrešnica.

Notranji lokali, ki so bili finalizirani so pretežno v keramiki, kot tudi spremni prostori, skladišča in sanitarije. Predelne stene med lokali so iz mavčno kartonske konstrukcije dvojne obloge debeline 15cm z podkonstrukcijo prilagojeni višini prostorov (6,5m).

- **OKOLJE**

Dovoz do objekta, obvozne ceste in parkirišča so asfaltirana z betonskimi robniki. Odvodnjavanje asfaltnih površin speljano preko usedalnika, mastolovca in razbremenilnika v meteorno kanalizacijo. Proste površine so zazelenjene in zasajene z grmičevjem in nizkoraslim drevjem. Celotna površina okolice objekta je osvetljena. Prostor med objektom in parkiriščem je tlakovan z betonskimi ploščami.



Slika 7: Sliki okolice objekta PTC »OLN Grenc«
(Elektronski arhiv lastnika objekta. Slikovna dokumentacija)

- **INSTALACIJE**

Objekt je priklopljen na sledeče instalacije:

- Električna NN – do skupne energetske podpostaje s skupno odštevalno omaro;
- Plinovod – speljan do objekta;
- Vodovod – speljan ob objektu za potrebe sanitarnega omrežja;
- Hidrantno omrežje – z vodohranom in hidroforji;
- Telefonske linije in linija kableske televizije – speljani v ločeni omarici v energetske podpostaji;
- Fekalna kanalizacija – speljana v javno kanalizacijo;
- Meteorna kanalizacija – speljana v javno meteorno kanalizacijo.

Ogrevanje in prezračevanje ter klimatizirani posamezni lokali so izvedeni s klimati, spremni prostori pa so prezračevani prisilno z ventilacijo.

6.5 Projektiranje objekta PTC OLN Grenc

Prvotna pogodba za projektiranje objekta je bila podpisana dne 29.10.2008 in sicer med projektantskim podjetjem, v nadaljevanju »Projektant O«. ter Inženiringom, katero je kasneje vstopilo v pogodbeno razmerje z investitorjem - Projektno družbo. Poleg izdelave projektne dokumentacije sta se pogodbeni stranki dogovorili, da mora izvajalec zbrati in kompletirati gradivo za tehnični pregled ter tudi sodelovati na samem tehničnem pregledu objekta. Cena pogodbenih del je znašala 190.000 EUR neto.

Dne 5.10.2010 sta Projektna družba in Projektant O kot izvajalec podpisala še pogodbo za izdelavo projektne dokumentacije za spremembo gradbenega dovoljenja OLN Grenc Škofja Loka V.61, v višini 60.000 EUR neto. Zaradi velikosti in obsega sprememb, je bilo potrebno ponovno izdelati projektno dokumentacijo PGD. Izvajalec se je s to pogodbo zavezal, da bo pogodbeni dela opravil v dveh mesecih in sicer najkasneje do 1.12.2010.

6.6 Inženiring

Projektna družba, kot investitor gradnje objekta, je dne 20.3.2009 za storitve inženiringa za potrebe izgradnje objekta podpisala pogodbo z Inženiringom. S to pogodbo se je določilo obseg storitev, in sicer:

- uvedba izvajalcev v posel na objektu,
- zagotovitev zavarovanja gradbišča v skladu s predpisi,
- zagotovitev izvajalcev posameznih storitev, ki jih mora skladno z ZGO-1 angažirati investitor, uskladitev pogodb z njimi ter organizacija sklenitve vseh teh pogodb (primeroma: uradno nadzorstvo nad gradnjo, koordinacija varstva pri delu,...),
- koordinacija izvedbe del,
- kontrola nad celotno izvedbo gradbenih in obrtniških del, določenih s PGD in PZI projektno dokumentacijo,
- nadzor nad doseganjem terminskega plana izvajalcev del ter spremljanje in predlaganje ukrepov za doseg pogodbениh rokov,
- določanje optimalnih rešitev in detajlov v posameznih fazah izvajanja del,
- pregled in določitev s PGD nerešenih detajlov, izvajanje kontrole nad izvedenimi deli ter izdelava poročil o teh delih,
- finančni nadzor nad izvajanjem gradbenih, instalacijskih in obrtniških del,
- kvalitetni in finančni obračun investicije,
- organiziranje in sodelovanje pri tehničnem pregledu in zagotovitev pravočasne odprave vseh pomanjkljivosti in napak, ugotovljenih s tehničnim pregledom,
- pridobitev soglasij in uporabnega dovoljenja,
- organizacija sklenitve pogodbe z izvajalci komunalnih storitev,
- primopredaja zgrajenega objekta,
- izdelava končnega obračuna oziroma obračunov z vsemi izvajalci,
- zagotovitev vrisa in vpisa stavbe v zemljiški kataster ter kataster stavb, dodelitev naslova stavbe,
- če se bo tako odločil naročnik – organizacija izdelave projekta etažne lastnine,
- druga dela inženiringa v izvedbi, potrebna za uspešno dokončanje del na objektu.

Pogodbeno dogovorjena cena za opravljene storitve je znašala neto 18.038,00 EUR mesečno od 1.1.2009 do otvoritve, ki je bila predvidena najkasneje do 30.9.2009. Za celotno obdobje je tako znašala 162.342,00 EUR neto.

6.7 Izvedba pripravljanih del in GOI del

GRADBENA DELA:

S postopkom izvedbe razpisa za oddajo ponudbe za izvedbo gradbenih del, ki je podrobno opisan v 5. poglavju te diplomske naloge, je Projektna družba kot naročnik izbrala najugodnejšega ponudnika, v nadaljevanju »Izvajalec GD« in z njim 30.7.2010 podpisala gradbeno pogodbo. Pogodbeni stranki sta se dogovorili za obračun del po principu »ključ v roke« za vse sklope del opisanih v predhodno pridobljeni ponudbi, izvzete so bile le postavke »zemeljska dela, točkovni temelji, pasovni temelji, podložni beton, talna plošča, stebri pritličja, kanalizacija in kompletna zunanja ureditev«, ki so se obračunale na način fiksne cene na enoto in po dejansko vgrajenih količinah. Pogodbena cena del vključenih v prvi sklop »ključ v roke« je znašala 1.735,493,13 EUR neto, od tega za dokončanje objekta 1.390.032,32 EUR in za zunanjo ureditev 345.460,81 EUR.

Izvajalec se je zavezal vsa pogodbeno dela dokončati najpozneje do 30.10.2010, vključno z odpravljenimi napakami in pomanjkljivostmi, tako da bo možno pridobiti uporabno dovoljenje. Pričetek del se je tako določil najpozneje do 1.8.2010, dokončanje del na objektu do 30.9.2010 in dokončanje zunanje ureditve do 30.10.2010.

Kot zavarovanje za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti je izvajalec naročniku dostavil bančno garancijo v višini 10% vrednosti pogodbene cene. Po končanju del oziroma po opravljeni primopredaji objekta pa je izvajalec naročniku dostavil bančno garancijo v enaki vrednosti za odpravo napak v garancijskih rokih, ki sta jih stranki določili v gradbeni pogodbi.

Kasneje sta pogodbeni stranki za ureditev pogodbenih dogovorov podpisali še 4 dodatke k gradbeni pogodbi in sicer:

- Dodatek št. 1, z dne 20.10.2010: Predmetu pogodbe se doda izvedba gradbenih del, obrtniških del in zunanji vodovodni priključek, s čimer se za 429.290,27 EUR zviša pogodbena cena na končnih 2.164.783,40 EUR neto;
- Dodatek št. 2, z dne 30.11.2010: Predmetu pogodbe se doda izvedba obrtniških del – finalizacija objekta, s čimer se za 110.284,83 EUR zviša pogodbena cena na končnih 2.275.068,23 EUR neto;
- Dodatek št. 3, z dne 3.12.2010: Sprememba instrumentov zavarovanja za odpravo napak v garancijskih rokih;
- Dodatek št. 4, z dne 12.4.2011: Sprememba instrumentov zavarovanja za odpravo napak v garancijskih rokih;

Ločeno sta naročnik in izvajalec podpisala pogodbo za izvedbo pripravljanih del v višini 259.499,74 EUR neto, s katero se je izvajalec zavezal izvesti dela za postavitev podpornih zidov in priprave platoja. Cena je bila določena po principu dejansko vgrajenih količin in enotnih fiksnih cenah. Pogodba je bila podpisana 22.4.2010, izvajalec pa je imel za dokončanje del 45 dni od uvedbe v delo. Za izvedena dela je izvajalec ponudil pet letni garancijski rok. Pogodbeni stranki sta naknadno podpisali še dva aneksa k omenjeni pogodbi in sicer, aneks št. 1, z dne 13.7.2010, kjer sta sporazumno podaljšali rok za dokončanje del do 15.7.2010 in aneks št. 2 z dne 3.9.2010 za spremembo pogodbene cene, ki je po tem znašala skupaj 309.208,89 EUR neto.



Slika 8: Izgradnja temeljev in nosilnih stebrov objekta



Slika 9: Nosilna konstrukcija objekta



Slika 10: Gradnja strešne konstrukcije in polaganje izolacije pod ploščo

Enako kot za izvedbo gradbenih del, je naročnik preko razpisa pridobil najugodnejše ponudbe tudi za obrtniška in instalacijska dela.

OBRTNIŠKA DELA:

Večji del obrtniških del je izvedlo gradbeno podjetje, v nadaljevanju »Izvajalec OD«, s katerim je naročnik 3.11.2010 podpisal pogodbo ter kasneje, dne 21.12.2010 še dodatek zaradi povečanja obsega del. Skupna vrednost izvedbe je bila tako 423.054,93 EUR neto. Tudi ta pogodbeni vrednost je bila določena po principu »ključ v roke«.

INSTALACIJSKA DELA:

Za izvedbo elektro-instalacijskih del je bilo izbrano podjetje, v nadaljevanju »Izvajalec EI«, ki je vsa pogodbeni dela opravil v skupni vrednosti 194.192,35 EUR neto in principu »ključ v roke«. Poleg osnovne pogodbe, podpisane 3.11.2010, je naročnik z izvajalcem, zaradi povečanja obsega del, kasneje podpisal še dva dodatka k pogodbi.

Strojno-instalacijska dela je izvedlo podjetje v nadaljevanju »Izvajalec SI« po pogodbeni vrednosti 765.487,93 EUR neto, prav tako po principu »ključ v roke«.

OSTALA DELA:

Poleg zgoraj opisanih GOI del je končna investicija vsebovala še manjša dela, za katera pa investitor ni podpisoval pogodb. Celotna vrednost dodatnih del znaša 95.196,28 EUR neto, kar vključuje geodetska dela, revizijo projektne dokumentacije in kasneje objekta, reklamna tabla trgovskega centra, postavitve avtomatske zapornice na parkirišču, ipd.

6.8 Gradbeni nadzor

Pred pričetkom del je investitor moral podpisati še pogodbo o izvajanju gradbenega nadzora po ZGO-1. V tem primeru je izbral isto podjetje, kot za projektiranje. Pogodba je bila podpisana 12.4.2010, v njej pa sta se pogodbeni stranki dogovorili, da je nadzornik dolžan izvesti vsa dela gradbenega nadzora, ki jih določa Zakon o graditvi objektov (v tistem času veljavna verzija ZGO-1B, Ur. L. RS, št. 126/2007) nad izvedbo gradbenih, obrtniških, strojno-instalacijskih in elektro-instalacijskih del. Pogodbeni cena je bila fiksna v višini 67.650 EUR neto.

Investitor se je odločil, da bo poleg nadzora v projekt vključil tudi supernadzor za izvedbo kontrole kvalitete GOI del, zakonitosti postopka gradnje, pregleda projektne dokumentacije, pravnega in pravočasnega sodelovanja z upravnimi organi ipd. Za izvedbo supernadzora je tako investitor dne 7.8.2009 podpisal pogodbo s podjetjem, v nadaljevanju »Supernadzor«, v vrednosti 0,35% od predvidene investicijske vrednosti GOI del, kar je na koncu znašalo 16.100 EUR neto.

7 ANALIZA PROJEKTA

7.1 Primerjava stroškov projekta

Preglednica 2 vsebuje povzetek vseh pogodbenih vrednosti, ki so podrobno opisane v poglavju 6 diplomske naloge.

Tabela 2: Pregled pogodbenih vrednosti skupaj z dodatki

	Opis	Izvajalec	Pogodbena cena z dodatki (brez DDV)	Delež
1.	Nakup zemljišč		2.689.225,79 €	32,6%
2.	Izgradnja komunalne infrastrukture		950.969,87 €	11,5%
2.1	PROJEKTIRANJE	Projektant KI	164.136,43 €	2,0%
2.2	IZVEDBA	Izvajalec KI	786.833,44 €	9,5%
3.	Izgradnja objekta PTC "OLN Grenc"		4.442.558,61 €	53,9%
3.1	PROJEKTIRANJE	Projektant O	250.000,00 €	3,0%
3.2	IZVEDBA	Izvajalec GD	2.584.277,12 €	31,3%
		Izvajalec OD	426.054,93 €	5,2%
		Izvajalec EI	194.192,35 €	2,4%
		Izvajalec SI	765.487,93 €	9,3%
		Dodatne naročilnice	95.196,28 €	1,2%
3.3	NADZOR	Projektant O	67.650,00 €	0,8%
3.4	SUPERNADZOR	Supernadzor	16.100,00 €	0,2%
3.5	KOORDINACIJA	Koordinacija del	43.600,00 €	0,5%
4.	Inženiring		162.342,00 €	2,0%
		SKUPAJ:	8.245.096,27 €	100,0%

Kot je razvidno iz preglednice 2, največji delež investicije predstavljata nakup zemljišč (32,6%) ter izvedba gradbenih del izgradnje objekta trgovskega centra v deležu (31,3%).

V kolikor upoštevamo, da je neto velikost objekta znaša 5.070 m², dobimo, da je cena izgradnje enega m² skupaj z nakupom zemljišč enaka cca. 1.630 EUR.

7.2 Primerjava planirane, pogodbene in dejansko izvedene vrednosti investicije

Planirano vrednost investicije je investitor naredil na podlagi preteklih investicijskih projektov in s pomočjo podjetja za inženiring. V preglednici 3 je razvidno, da sta tudi v oceni investicije največji delež stroškov namenjeni nakupu zemljišča v deležu 24,7% in izvedbi GOI del objekta v deležu 41,9% celotne investicije.

Čeprav postavke, ki jih investitor uporabil v svojem finančnem planu, ne sovpadajo v celoti s popisom del, lahko vidimo, da sta končni vrednosti v obeh primerih dokaj enaki. Celotna planirana vrednost navedena v preglednici 3 znaša 8.066.734,00 EUR medtem, ko je bila

skupna vrednost pogodbenih del, navedena v preglednici 2, v višini 8.245.096,27 EUR. Razlika je tako le dobra 2,2 % ocenjene vrednosti.

Tabela 3: Pregled ocene investicije za izdelavo finančnega načrta investitorja

	Postavka	Opis	OCENA	Ocena po enoti	Delež
1.	Stroški zemljišča	13.000,00 m ²	1.995.000,00 €	153,46 €	24,7%
2.	Dodatni stroški zemljišča	4%	79.800,00 €		1,0%
3.	Komunalni prispevek	13.000,00 m ²	390.000,00 €	30,00 €	4,8%
4.	Financiranje zemljišča	2.100.000 x 7% x 1,5leto	217.854,00 €		2,7%
5.	Prestavitve instalacij		353.000,00 €		4,4%
6.	Izgradnja objekta	5.200 m ²	3.380.000,00 €	650,00 €	41,9%
7.	Zunanja ureditev	8.000 m ²	440.000,00 €	55,00 €	5,5%
8.	Stroški priključkov	Pavšal	60.000,00 €		0,7%
9.	Stroški projektiranja	6% od pozicij 5-8	253.980,00 €		3,1%
10.	Inženiring	7% od pozicije 6	236.600,00 €		2,9%
11.	Centralna režija	Pavšal	50.000,00 €		0,6%
12.	Stroški posrednikov	2.000 x 7% x 0,5leta	60.000,00 €		0,7%
13.	Rezerva	Pavšal	400.000,00 €		5,0%
14.	Financiranje objekta	4.3 mio x 7% x 0,5leta	150.500,00 €		1,9%
	SKUPAJ:		8.066.734,00 €		

Vse pogodbe med naročnikom oziroma investitorjem so bile v veliki večini podpisane po principu »ključ v roke«. Zaradi slabše izdelave ocene investicije, kot tudi zaradi naknadno dogovorjenih povečanih obsega del, je bilo potrebno tekom projekta podpisati tudi kar nekaj dodatkov k pogodbam. S temi dodatki, so se pogodbene stranke dogovorile o vrsti in obsegu povečanih del ter tudi o povečanih končnih pogodbenih cenah.

Nadaljnja primerjava se nanaša na GOI dela, ki so predstavljajo največji delež stroškov investicije predmetnega projekta. Iz preglednice 4 so razvidne osnovne pogodbene cene GOI del, vsa kasnejša zvišanja zaradi povečanja obsega del ter dejanska vrednost izvedenih del.

Tabela 4: Primerjava pogodbenih vrednosti in zvišanih pogodbenih vrednosti

		Pogodbena vrednost	Pogodbena vrednost z dodatki	Dejanska vrednost	Razlika med Pog. Z dodatki in dejansko v EUR	Razlika med Pog. Z dodatki in dejansko v %
3.2 IZVEDBA OBJEKTA PTC OLN Grenc		3.003.406,18 €	3.970.012,33 €	3.765.735,17 €	- 204.277,16 €	-5,15%
Izvedba GD		1.994.992,87 €	2.584.277,12 €	2.456.103,89 €	- 128.173,23 €	-4,96%
	Pogodba za izvedbo pripravljanih del					
	postavitev podpornih zidov in priprava platoja					
	Aneks 1 za izvedbo pripravljanih del		- €	- €		
	podaljšan rok izvedbe					
	Aneks 2 za izvedbo pripravljanih del		49.709,15 €	49.709,15 €		
	dodatna dela					
	Pogodba za GOI dela	1.390.032,32 €	1.390.032,32 €	1.309.291,00 €		
	dokončanje objekta					
	zunanja ureditev	345.460,81 €	345.460,81 €	376.348,00 €		
	Aneks 1		429.290,27 €	356.453,00 €		
	dodatna dela					
	Aneks 2		110.284,83 €	104.803,00 €		
	dodatna dela					
	Aneks 3		- €	- €		
	sprememba zavarovanja					
	Aneks 4		- €	- €		
	sprememba zavarovanja					
	Izvedba OD	149.783,80 €	426.054,93 €	349.951,00 €	- 76.103,93 €	-17,86%
	Pogodba za izvedbo obrtniških del	149.783,80 €	149.783,80 €	133.589,00 €		
	Aneks 1		276.271,13 €	216.362,00 €		
	Montažni stropovi in stene					
	dodatna dela					
	Izvajalec EI	113.657,58 €	194.192,35 €	194.192,35 €	- €	0,00%
	Pogodba za izvedbo EI	113.657,58 €	113.657,58 €	113.657,58 €		
	Elektroinstalacije					
	Aneks 1		52.967,46 €	52.967,46 €		
	dodatna dela					
	Aneks 2		27.567,31 €	27.567,31 €		
	dodatna dela					
	Izvajalec SI	744.971,93 €	765.487,93 €	765.487,93 €	- €	0,00%
	Pogodba za izvedbo SI	744.971,93 €	744.971,93 €	744.971,93 €		
	Strojne instalacije					
	naročilnica		20.516,00 €	20.516,00 €		
	dodatna dela					

Končna oziroma dejanska vrednost izvedbe je bila v tem primeru celo nižja in sicer za dobrih 200.000 EUR oziroma 5,15 % od pogodbene vrednosti. Čeprav se je tekom projekta podpisalo kar nekaj dodatkov k pogodbam zaradi povečanja obsega pa zvišanje za investitorja ni predstavljalo večjega problema, saj je bila planirana vrednost investicije precej višja kot prvotna pogodbena vrednost. Iz tega razloga projekt kot tak in njegovo dokončanje ni bilo ogroženo oziroma prestavljeno.

7.3 Primerjava pogodbenih vrednosti investicije in z vrednostmi določenih s stani Inženirske zbornice Slovenije

S projektom PGD se pripravi ocena vrednosti del, kjer projektanti vseh strok udeleženih pri načrtovanju objekta ocenijo tudi vrednost svojih projektantskih storitev. To storijo na podlagi skrbne ocene investicijskih stroškov objekta in naprav svoje stroke ter tarifnih pogojev projektantskih storitev, postavljenih oziroma objavljenih s strani inženirske zbornice Slovenije (IZS). Tako zaračunava projektant posameznih instalacij svojo storitev na osnovi vrednosti teh instalacij ter arhitekt na podlagi vrednosti gradbeno obrtniških del. Zato je ocena po 1m² objekta za izračunavanje vrednosti investicije (in projektantskih storitev), ki se jo pogosto uporablja v praksi, neustrezna. Pogosto pride zaradi tega do nesoglasij med investitorjem in projektantom, ki ne moreta soglasno določiti vrednosti in strukture investicijskih stroškov, kar naj bi služilo kot osnova za vrednotenje projektantskih storitev.

IZS je tako v letu 2006 predstavila zbirko »PeG – Projektantske ocene investicij«, ki sedaj zajema že preko 450 objektov, za katere so investicijski stroški razčlenjeni na 20 stroškovnih skupin skladno z nemškim standardom DIN 276. Zasnovana je na dejansko zasnovanih objektih s ciljem, da se vsem članom zbornice in drugim zainteresiranim omogoči dostop do take zbirke in s tem možnost ugotavljanja strukture investicijskih stroškov za podobne objekte po enotni metodologiji (Vilhar, et al., 2006).

V nadaljevanju zato primerjam pogodbene oz dejanske vrednosti GOI del z zgoraj omenjeno zbirko podatkov za trgovski center. Ker je zbirka »Peg« plačljiva, sem uporabil le »demo« verzijo, ki omogoča oceno investicije za trgovski objekt z neto tlorisno površino 2.671 m². Predmetni objekt PTC OLN Grenc meri ca. 5000 m² neto tlorisne površine, sem, da bi se čim bolj približal realni oceni, pridobljene podatke pomnožil s faktorjem 1,5.

Iz preglednice 5 je razvidno, da je za predmetni objekt faktor 1,5 previsok, v primerjavi s pogodbenimi vrednostmi zadošča že faktor 1,3. Vsekakor je potrebno pri analizi investicije upoštevati vedno enako specifikacijo posameznih del, tako pri pripravi ocene kot potem na koncu, pri povzetku dejansko obračunanih vrednosti.

Tabela 5: Primerjava ocene stroškov po metodologiji »PeG« in pogodbenimi vrednostmi

Stroš. skupine		Delež	Ocena stroškov za vzorčni objekt v €	Ocena stroškov za predmetni objekt v €	Pogodbene vrednosti izgradnje objekta v €
Primerjalni faktor ocena:				1,5	
Primerjalni faktor dejanski:				1,3	
300	Stavba in stavbna konstrukcija	75,7%	2.314.047,99 €	3.471.071,98 €	2.224.127,90 €
310	Gradbena jama	2,4%	73.364,80 €	110.047,20 €	156.291,00 €
320	Temeljenje	13,1%	400.449,52 €	600.674,28 €	206.999,00 €
330	Zunanje stene	22,3%	681.681,24 €	1.022.521,86 €	324.979,00 €
340	Notranje stene	9,3%	284.288,59 €	426.432,89 €	428.331,90 €
360	Strehe	27,2%	831.467,70 €	1.247.201,56 €	817.259,00 €
370	Konstrukcijske gradbene vgradnje	0,3%	9.170,60 €	13.755,90 €	12.821,00 €
390	Drugi posegi za gradbene konstrukcije	1,1%	33.625,53 €	50.438,30 €	277.447,00 €
400	Stavbe - tehnične naprave	24,3%	742.818,57 €	1.114.227,86 €	1.146.324,40 €
410	Naprave za vodo, odpadno vodo in plin	4,5%	137.559,00 €	206.338,49 €	240.599,00 €
420	Naprave za oskrbo s toploto	3,8%	116.160,93 €	174.241,39 €	241.869,00 €
430	Naprave za zrak	4,1%	125.331,53 €	187.997,29 €	468.011,00 €
440	Naprave za jaki tok	6,6%	201.753,19 €	302.629,79 €	194.192,40 €
450	Naprave za daljinsko javljanje in obveščanje	3,9%	119.217,80 €	178.826,69 €	
460	Vozne naprave	0,3%	9.170,60 €	13.755,90 €	
480	Stavbna avtomatika	0,9%	27.511,80 €	41.267,70 €	
490	Drugi ukrepi pri tehničnih napravah	0,2%	6.113,73 €	9.170,60 €	1.653,00 €
	GOI Skupaj:		3.056.866,56 €	4.585.299,84 €	3.970.012,33 €

V tabeli 5 je razvidno kolikšen delež posamezna stroškovna skupina zavzema v primerjavi s celotno vrednostjo GOI del na vzorčnem objektu.

7.4 Izračun upravičenosti izvedbe izbranega projekta

Razpoložljiva dokumentacija, ki se trenutno nahaja v arhivu investitorja, ni popolna, manjkajo predvsem izračuni donosnosti projekta, ki so jih pripravljali zaposleni pri investitorju v preteklosti. Iz tega razloga sem za del izračunov uporabil nekatere predpostavke.

V prvem delu sem za upravičenost naložbe preveril z metodo dobe vračanja. Metodo spada pod statične, kjer se ugotavlja čas, v katerem bo povrnjena začetna naložba. Praktično se izračuna tako, da se neto donosi oz prilivi seštevajo, dokler vsota ni enaka začetni naložbi.

Predpostavke za izračun so sledeče:

- Začetek projekta izgradnje objekta: leto 2007,
- Zaključek gradbenih del in otvoritev objekta: 2011,
- 1. Leto 80% zasedenost objekta,
- Od 2. Leta naprej 100% zasedenost objekta,
- Neto priliv s strani zaračunanih najemnin v primeru 100% zasedenosti je ocenjen na 530.000 EUR letno.

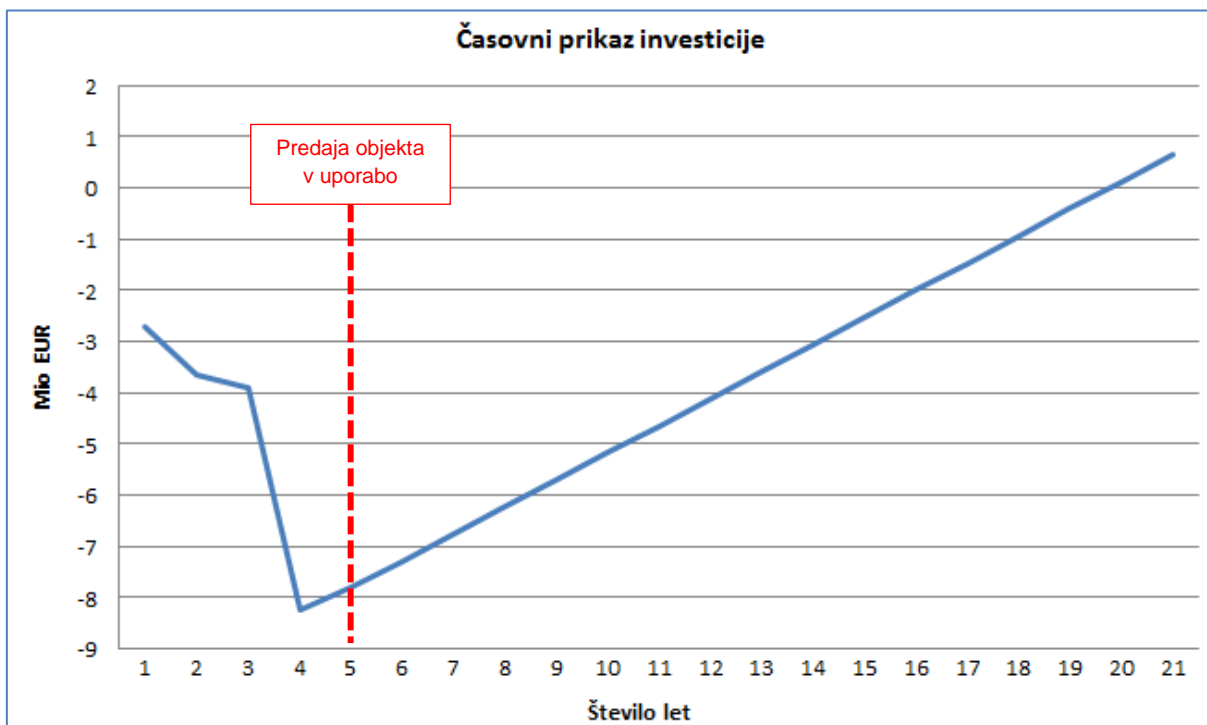
Tabela 6: Izračun dobe vračanja

Leto	Opis	Naložba	Neto prilivi	Kumulativa
2007	Nakup zemljišč	-2.689.225,79 €	- €	-2.689.225,79 €
2008	Izgradnja komunalne infrastrukture	- 950.969,87 €	- €	-3.640.195,66 €
2009	Projektiranje	- 250.000,00 €	- €	-3.890.195,66 €
2010	Izvedba	-4.354.900,61 €	- €	-8.245.096,27 €
2011	Otvoritev objekta – Najemnina za 80% zasedenost		424.000,00 €	-7.821.096,27 €
2012	Najemnina za 100% zasedenost		530.000,00 €	-7.291.096,27 €
2013	Najemnina za 100% zasedenost		530.000,00 €	-6.761.096,27 €
2014	Najemnina za 100% zasedenost		530.000,00 €	-6.231.096,27 €
2015	Najemnina za 100% zasedenost		530.000,00 €	-5.701.096,27 €
2016	Najemnina za 100% zasedenost		530.000,00 €	-5.171.096,27 €
2017	Najemnina za 100% zasedenost		530.000,00 €	-4.641.096,27 €
2018	Najemnina za 100% zasedenost		530.000,00 €	-4.111.096,27 €
2019	Najemnina za 100% zasedenost		530.000,00 €	-3.581.096,27 €
2020	Najemnina za 100% zasedenost		530.000,00 €	-3.051.096,27 €
2021	Najemnina za 100% zasedenost		530.000,00 €	-2.521.096,27 €
2022	Najemnina za 100% zasedenost		530.000,00 €	-1.991.096,27 €
2023	Najemnina za 100% zasedenost		530.000,00 €	-1.461.096,27 €
2024	Najemnina za 100% zasedenost		530.000,00 €	- 931.096,27 €
2025	Najemnina za 100% zasedenost		530.000,00 €	- 401.096,27 €
2026	Najemnina za 100% zasedenost		530.000,00 €	128.903,73 €
2027	Najemnina za 100% zasedenost		530.000,00 €	658.903,73 €

Kot je razvidno iz Preglednice 6, se investicija povrne po 20 letih, ob predpostavki, da je trgovski center od drugega leta od otvoritve, ves čas polno zaseden.

Sama metoda ima kar nekaj slabosti, ključna pa je, da ne upošteva spremembe vrednosti denarja skozi čas ter da metoda povsem zanemara donose po povrnitvi naložbe. Metoda služi bolj kot dopolnitev ostalim metodam ocenjevanja investicijskih projektov in morda kot eliminacijska metoda, s katero izločimo projekte, ki ne dosežejo zahtevanega kriterija, izraženega z dobo vračila investiranih sredstev.

Graf 1: Grafičen prikaz naložbe in prilivov za izbrani primer investicije



Upravičenost vlaganja v projekt ni odvisna samo od sedanje vrednosti donosov naložbe, temveč tudi od začetnih stroškov naložbe. Za primerjavo stroškov in donosa naložbe moramo biti vsi zneski preračunani za isto časovno obdobje. Razliko med sedanjo vrednostjo donosov naložbe in vrednostjo vlaganj v naložbo imenujemo neto sedanja vrednost naložbe (NSV), ki sem jo bolj podrobno opisal v 3. poglavju te diplomske naloge.

Predpostavke za izračun so sledeče:

- Mesečna obrestna mera za financiranje znaša 0,625%,
- Začetek projekta izgradnje objekta: leto 2007,
- Zaključek gradbenih del in otvoritev objekta: 2011,
- 1. Leto 80% zasedenost objekta,
- Od 2. Leta naprej 100% zasedenost objekta,
- Neto priliv s strani zaračunanih najemnin v primeru 100% zasedenosti je ocenjen na 530.000 EUR letno.
- Obresti so zaračunane ob koncu vsakega leta posebej, vsako naslednje leto se sešteje celotna zadolžitev prejšnjih obdobj z obrestmi z novo nastalimi zadolžitvami sedanjega leta, kar je osnova za izračun obresti sedanjega obdobja - postopek se ponovi za vsako leto posebej.

O pričakovanih stroških naložbe, pričakovanih donosih naložbe po posameznih letih ter ob dani tržni obrestni meri sem poskušal ugotoviti ali se je izplačalo vlagati v izgradnjo objekta trgovskega centra. Pogoj, da je naložba smiselna, je pozitivna neto sedanja vrednost, ki pomeni, da je sedanja vrednost donosov take naložbe večja kot so stroški finančnih sredstev.

Neto sedanja vrednost je izračunana na leto 2007, ko je začel projekt izgradnje trgovskega centra in sicer z nakupi zemljišč. Diskonta stopnja je enaka obrestni meri pri financiranju na letni ravni 7,5% oziroma na mesečni 0,625%.

Iz preglednice 7 je razvidno, da je investicija ustrezna za izvedbo, saj je neto sedanja vrednost pozitivna.

Tabela 7: Rezultati izračuna NSV

celotni stroški	8.841.194,95 €
celotni prihodki	9.434.000,00 €
saldo	592.805,05 €
SV stroškov	8.723.125,73 €
SV prihodkov	8.726.423,62 €
NSV	3.297,88 €

Celotni izračun neto sedanje vrednosti je prikazan v Prilogi A.

8 ZAKLJUČEK

Pri planiranju in realizaciji investicijskega projekta, je pomembno predvsem to, da investitor del sredstev nameni usposobljeni ekipi strokovnjakov s področja planiranja, vodenja projektov.

Trgovski centri predstavljajo specifičen del tržišča, njihova izgradnja pa mora biti dobro preiščena in finančno ovrednotena. Z vidika naročnika je ključnega pomena izbira lokacije objekta, kjer je pri izbiri pomembno, da se ovrednoti velikost in finančno moč lokalnega prebivalstva, poleg tega pa predstavlja dobro izbrana lokacija tudi večji interes pri potencialnih kupcih ali najemnikih poslovnih prostorov. Želja vsakega investitorja, ki planira prostor kasneje oddajati v najem je, da se investicija povrne v čim krajšem času, brez večjih izpadov pri oddaji prostora ter, da prostor vzamejo v najem dobro poznana in finančno dobro stoječa podjetja.

Pri investitorjevem izračunu upravičenosti projekta je poleg ocene dohodkov s strani zaračunanih najemnin pomembna tudi stroškovna ocena investicije. To oceno pri večjih projektih pripravijo zunanja, zato usposobljena podjetja. Še posebej dobro je potrebno oceniti vrednost del pri projektih, ki se izvajajo po sistemu »ključ v roke«, saj kasnejša morebitna odstopanja lahko vplivajo na kakovost, pravočasnost in finančni rezultat projekta. Obravnavani projekt je vseboval kar nekaj podpisanih dodatkov k izvajalskim pogodbam, k sreči pa to ni vplivalo na dokončanje objekta, saj je bila skupna vrednost del kljub temu še vedno v finančno sprejemljivem okvirju.

Trgovski center »PTC OLN Grenc« je bil vse od otvoritve v začetku leta 2011 pa do danes polno zaseden center, s katerim investitor in lastnik svojo oceno investicije s strani prihodkov uspešno realizira. Trenutni trend gospodarstva v Sloveniji kaže delno gospodarsko rast, kar pomeni, da bo lahko lastnik po izteku trenutno veljavnih pogodb, računal na dvig najemnin in s tem hitreje poplačilo finančnega leasinga.

S tehničnega vidika je objekt dobro grajen, saj do sedaj ni bilo potrebno opraviti večjih popravil tako na sami konstrukciji kot tudi na zaključnih slojih.

VIRI

UPORABLJENI VIRI

Fizični in elektronski arhiv lastnika objekta trgovskega centra »PTC OLN Grenc«

Indihar, A., 2012. Analiza stroškov gradnje poslovnih in stanovanjskih objektov. Diplomski naloga. Ljubljana, UL FGG: 1.

Pšunder M., 2008. Ekonomika gradbene proizvodnje. Maribor, Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo: 132.

Pšunder, M., Klanšek, U., Šuman, N., 2009. Gradbeno poslovanje. Maribor, Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo: 151.

Pyhrr, S. A., Cooper, J. R., Wofford, L. E., Kapplin, S. D., Lapidés, P. D. 1989. Real Estate Investment: Strategy, Analysis, Decisions. Second edition. New York, John Wiley & Sons: 962.

Velkoverh, A., 2007. Priročnik za gradbene izvajalce za pripravo gradnje, gradnjo in predajo objekta. Ljubljana, Obrtna zbornica Slovenije, sekcija gradbincev: 68.

Vilhar, M., Pečovnik, F., 2006. Ocenjevanje investicij kot osnova za zaračunavanje konzultantskih in projektantskih storitev. Glasilo inženirske zbornice Slovenije 02: 30 – 31.

Žemva, Š., 2006. Gradbene kalkulacije in obračun gradbenih objektov. Priročnik za prakso. Ljubljana, Gospodarska zbornica Slovenije, Center za poslovno usposabljanje: 166 – 175.

OSTALI VIRI

Glosar ekonomskih izrazov. 2016.

<http://lojze.lugos.si/~darja/resources/glossaries/economics.html> (Pridobljeno 25.05.2016.)

Diskontiranje. 2016.

<http://marssrv.dmfa.si/mars2010/proj/diskont.pdf>, (Pridobljeno 19.05.2016.)

Finančni slovar. 2016.

<http://www.financnislovar.com/clanki/nasveti-za-boljso-likvidnost-poslovanja.html> (Pridobljeno 18.05.2016.)

Finančni slovar. 2016.

<http://www.financnislovar.com/definicije/placilna-sposobnost.html> (Pridobljeno 18.05.2016.)

Google Zemljevidi. 2016.

<https://www.google.si/maps/place/Grenc+56,+4220+%C5%A0kofja+Loka/@46.1754634,14.3167145,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x477ac621fc05f879:0x84dabff16cfa06fd!8m2!3d46.1754597!4d14.3189032>. (Pridobljeno 13.6.2016.)

Sodna praksa RS. 2016.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/sodnaPraksaRSSearch;jsessionid=pr3D5GYk7qhKbhDZILsR+dyk?od=&page=2&search=najemna+pogodba+ste%C4%8Daj&sortOrder=&do=&chosenFilters=vrhovno&filter=visje> (Pridobljeno 13.6.2016.)

Računovodja. 2016.

<http://www.racunovodja.com/clanki.asp?clanek=2281>, (Pridobljeno 19.05.2016)

Wikipedija- prosta enciklopedija. 2016.

<https://sl.wikipedia.org/wiki/Euribor> (Pridobljeno 13.6.2016.)

Wikipedija- prosta enciklopedija. 2016.

<https://sl.wikipedia.org/wiki/Inflacija> (Pridobljeno 18.05.2016.)

Priloga A: IZRAČUN NETO SEDANJE VREDNOSTI

	Σ x1.000 €	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Leto		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aktivnost	8245	2689	951	250	4355	0	0	0	0	0	0	0
Oddaja	9434	0	0	0	0	424	530	530	530	530	530	530
Obrestna mera	0,625%											
saldo prej.obdobj		0	2705,81	3679,66	3954,22	8361,15	7989,41	7509,35	7026,28	6540,19	6051,07	5558,89
stroški sed. Obdobja	8245	2689	951	250	4355	0	0	0	0	0	0	0
prihodki obdobja	9434	0	0	0	0	424	530	530	530	530	530	530
osnova financiranja		2689	3656,806	3929,661	8309,222	8361,154	7989,412	7509,345	7026,279	6540,193	6051,069	5558,888
stroški financiranja	596,1949523	16,81	22,86	24,56	51,93	52,26	49,93	46,93	43,91	40,88	37,82	34,74
saldo sed. Vrednost		2705,81	3679,66	3954,22	8361,15	8413,41	8039,35	7556,28	7070,19	6581,07	6088,89	5593,63
indeks obdobja		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
celotni stroški	8841,194952	2705,81	973,86	274,56	4406,93	52,26	49,93	46,93	43,91	40,88	37,82	34,74
celotni prihodki	9434	0	0	0	0	424	530	530	530	530	530	530
saldo	592,8050477	-2705,81	-973,86	-274,56	-4406,93	371,74	480,07	483,07	486,09	489,12	492,18	495,26
SV stroškov	8723,125733	2705,806	967,8063	271,1603	4325,325	50,97094	48,40223	45,21127	42,04014	38,8887	35,75684	32,64443
SV prihodkov	8726,423617	0	0	0	0	413,5636	513,7436	510,5526	507,3815	504,23	501,0982	497,9858
NSV	3,2978847	-2705,81	-967,806	-271,16	-4325,32	362,5926	465,3413	465,3413	465,3413	465,3413	465,3413	465,3413

se nadaljuje...

