

Radivoj ERZETIČ, dipl. inž. grad.
Sodni cenilec gradbene stroke
5000 Nova Gorica
Vinka Vodopivca 127

CENILNO POROČILO

Predmet cenitve:	Ocena nepozidanega stavbnega zemljišča parcele št. 1152/1, 1153 in 1154/1, vse k.o. 2248 Tolmin
Naročnik:	OBČINA TOLMIN, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin
Št. poročila:	22/2026

Nova Gorica, junij 2026

1. PREDMET CENITVE

Predmet cenitve je ocena nepozidanega stavbnega zemljišča parcele št. 1152/1, 1153 in 1154/1, vse k.o. 2248 Tolmin, skupne površine 8.715 m².

Namen cenitve je seznanitev o tržni vrednosti nepozidanega stavbnega zemljišča za namen prodaje.

2. IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

Ta cenitev je izdelana na osnovi naslednjih izhodišč, predpostavk in omejitev:

- Zemljiškoknjižno stanje ni posebej analizirano, zato morebitna bremena ali druge omejitve v tej cenitvi niso upoštevane.
- Cenitev velja le za naročnika ter njegove aktivnosti, vezane na gospodarjenje z nepremičninami.
- V cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena.
- V zk. izpisku ID znak "parcela 2234 1152/1", ID znak "parcela 2234 1153" ID znak "parcela 2234 1154/1", je lastninska pravica vpisana na:
 - OBČINA TOLMIN, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin;
- Vrednosti, podane v cenitvi, veljajo na dan 1.6.2026 in ne vsebujejo davka na dodano vrednost kot tudi ne davka na promet nepremičnin.
- Naročnik nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila in ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pismene privolitve cenilca.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja.

3. IZRAZOSLOVJE

Kot je že definirano, je namen naloge oceniti tržno vrednost predmetne nepremičnine. Samo ocenjevanje vrednosti vključuje večje število analiz. Vsebuje analizo področja, opis in analizo morebitnih izboljšav ter analizo tržnih podatkov.

Izraz "TRŽNA VREDNOST"

je definiran kot cena, ki je gledano z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri kupec in prodajalec delujeta previdno, razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- obe strani sta obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- posest je dovolj časa na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom,
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajih za vrsto posesti na tem območju,

- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški in obveznosti, nastali v teku transakcije.

Definicije pojmov povzemam po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) in jih navajam:

Sredstvo ali sredstva: *sredstvo* in *sredstva* se na splošno nanašata na predmete, na katere bi se lahko nanašal posel ocenjevanja vrednosti. Če v standardu ni drugače določeno, se ta izraza lahko razumeta kot *sredstvo*, skupina *sredstev*, obveznost, skupina obveznosti ali skupina *sredstev* in obveznosti.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju,

- a) »Ocenjeni znesek« se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama. *Tržna vrednost* je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti* v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prвина, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.
- b) »*Naj bi* zamenjala *sredstvo* ali obveznost« se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena. To je cena v poslu, ki izpolnjuje vse sestavine opredelitve pojma tržna vrednost na datum ocenjevanja vrednosti.
- c) »Na datum ocenjevanja vrednosti« zahteva, da je vrednost časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere *lahko* spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času *lahko* napačna ali neprimerna. Znesek vrednosti bo izražal stanje na trgu in okoliščine na datum ocenjevanja vrednosti, ne pa na kateri koli drug dan.
- d) »Voljan kupec« se nanaša na tistega, ki je motiviran, vendar ni prisiljen k nakupu. Ta kupec ni niti pretirano navdušen niti odločen, da kupi po kateri koli ceni. Kupuje v skladu s stvarnostjo in pričakovanji sedanjega trga, ne pa namišljenega ali hipotetičnega trga, ki ga ne moremo prikazati ali pričakovati, da obstaja. Domnevni kupec ne bi plačal višje cene, kot jo zahteva trg. Sedanji lastnik je vključen med predstavnike »trga«.
- e) »Voljan prodajalec« ni niti pretirano navdušen niti prisiljen prodajalec, pripravljen prodati po kateri koli ceni, niti ni pripravljen ponujati po ceni, ki na trenutnem trgu ne velja za primerno. Voljan prodajalec je motiviran prodati *sredstvo* po tržnih pogojih za najvišjo ceno, ki jo lahko doseže na prostem trgu po ustreznem trženju, ne glede na višino te cene. Dejanske okoliščine sedanjega lastnika niso del te ocenitve, ker je voljan prodajalec hipotetični lastnik.
- f) »Posel med nepovezanimi in neodvisnima strankama« je posel med strankama, ki nista v določenem ali posebnem razmerju, kot je npr. med obvladujočim podjetjem in odvisno družbo ali najemodajalcem in najemnikom, zaradi katerega cena *ne bi bila* taka, kot je značilna za trg, ali bi bila zvišana zaradi sestavine *posebne vrednosti*.

Domneva se, da se posel po tržni vrednosti opravi med nepovezanima strankama, ki delujeta neodvisno.

- g) »Po ustreznem trženju« pomeni, da bi bilo sredstvo izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo je razumno mogoče doseči v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. Šteje se, da je način prodaje najprimernejši, da prodajalec lahko doseže najboljšo ceno na trgu, do katerega ima dostop. Čas izpostavljenosti ni nujno določeno obdobje in se lahko spreminja v skladu z vrsto sredstva in tržnimi razmerami. Edino sodilo je, da *mora* trajati dovolj dolgo, da *sredstvo* lahko spozna primerno število tržnih *udeležencev*. Obdobje izpostavljenosti se začne pred datumom ocenjevanja vrednosti.
- h) »Pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno« predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi sredstva, z njegovo dejansko in morebitno uporabo in razmerami na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*. Potem domnevno vsaka od strank preudarno uporabi svoje vedenje, da najde ceno, ki jenajugodnejša za njen položaj v poslu. Preudarnost se ocenjuje s sklicevanjem na stanje trga na datum ocenjevanja vrednosti, brez upoštevanja koristi kasnejših spoznanj. Za prodajalca na primer ni nujno nepreudarno, če na trgu s padajočimi cenami proda sredstva po ceni, ki je nižja od predhodnih tržnih ravni. V takih primerih, kakor velja tudi za druge situacije nakupov in prodaj na trgih s spreminjajočimi se cenami, bopreudarni kupec ali prodajalec ravnal v skladu z najboljšimi informacijami o trgu, ki so takrat na voljo.
- i) »In brez prisile« določa, da je vsaka izmed strank motivirana, da opravi delo, ni pa niti prisiljena niti neprimerno siljena v to, da ga izvede.

Pravična vrednost je ocenjena cena za prenos *sredstva* ali obveznosti med prepoznanimi dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank. Pravična vrednost zahteva oceno cene, ki je poštena med posebnima prepoznanimi strankama ob upoštevanju vsakokratnih prednosti ali pomanjkljivosti, ki jih vsaka od strank pridobi iz posla. Nasprotno pa se pri tržni vrednosti ne upoštevajo nobene prednosti ali pomanjkljivosti, ki ne bi bile splošno na voljo vsem tržnim udeležencem. Pravična vrednost je širše zasnovan pojem od tržne vrednosti. Čeprav je v mnogih primerih cena, ki je med dvema strankama poštena, enaka ceni, dobljeni na trgu, pa se bodo pojavili tudi primeri, ko bo za oceno pravične vrednosti treba upoštevati stvari, ki se pri oceni tržne vrednosti ne smejo upoštevati, kot so na primer določene sestavine sinergijske vrednosti, do katerih pride zaradi povezovanja interesov.

Tržna najemnina – je ocenjeni znesek, za katerega *naj bi* voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemodajalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Tržna najemnina se lahko uporabi kot podlaga vrednosti pri ocenjevanju vrednosti zakupa ali deleža, ustvarjenega z zakupom. V takih primerih je treba upoštevati pogodbeno najemnino, kadar pa je ta drugačna, tržno najemnino.

4. **METODOLOGIJA OCENJEVANJA NEPREMIČNIN**

V skladu s pridobljenimi znanji in razvojem stroke poznamo tri glavne načine "VREDNOTENJA" nepremičnin:

- način tržnih primerjav,
- nabavnovrednostni način,
- na donosu zasnovan način.

Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega *sredstva* z enakimi ali podobnimi *sredstvi*, za katera so na voljo informacije o cenah. Način tržnih primerjav *naj bi bil* uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem *pomembno težo*:

- a) ocenjevano *sredstvo* je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano *sredstvo* ali temu bistveno podobno *sredstvo* se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi *sredstvi*.

Način tržnih primerjav ima običajno tri stopnje:

- a) Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti;
- b) Preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje, do katerih pride zaradi možnosti hipotekarne zplembe ali kateregakoli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije;
- c) Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih in obravnavano nepremičnino z ovrednotenjem vsake razlike, ki jo ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo možno pošteno tržno vrednost obravnavane nepremičnine.

Ta način ni uporaben, če gre za tip nepremičnin, ki se redkeje pojavljajo na trgu.

Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za *sredstvo* ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev *sredstva* enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti *sredstva* in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

V glavnem imamo tri metode nabavnovrednostnega načina:

- a) **metoda nadomestitvene vrednosti** nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega *sredstva*, ki ponuja enakovredno koristnost;
Na splošno je nadomestitvena vrednost strošek, ki je pomemben za določitev cene, ki bi jo *tržni udeleženec* plačal, ker temelji na ponavljanju koristnosti *sredstva*, ne pa na točnih fizičnih lastnostih *sredstva*. Običajno se nadomestitvena vrednost prilagodi za fizično poslabšanje in vse ustrezne oblike zastarelosti. Po takih prilagoditvah se lahko imenuje amortizirana nadomestitvena vrednost. Nadomestitvena vrednost je običajno vrednost sodobnega enakovrednega *sredstva*, ki zagotavlja podobno funkcijo in enakovredno koristnost, kot jo ima *sredstvo*, katerega vrednost se ocenjuje, vendar

ima sodobno obliko in konstrukcijo ali pa je izdelano iz sedanjih stroškovno učinkovitih materialov in po sedanji tehnologiji.

- b) **metoda reprodukcijske nabavne vrednosti** nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike *sredstva*;
Reprodukcijska nabavna vrednost je primerna v okoliščinah, kot so na primer:
a) cena sodobnega enakovrednega *sredstva* je višja od stroškov za izdelavo kopije ocenjevanega *sredstva*;
b) koristnost, ki jo ponuja ocenjevano *sredstvo*, bi lahko zagotovila samo kopija, ne pa tudi sodobno enakovredno *sredstvo*.
- c) **metoda seštevanja** izračuna vrednost *sredstva* s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov. Metoda seštevanja, ki se imenuje tudi metoda *neto vrednosti sredstev*, se običajno uporablja za investicijske družbe (holdinge) ali druge vrste sredstev ali subjektov, za katere je vrednost predvsem posledica vrednosti njihovih deležev. Ključni koraki pri metodi seštevanja so:
a. ocenite vrednost vsakega od sestavnih *sredstev*, ki je del ocenjevanega *sredstva*, in pri tem uporabite ustrezne načine in metode ocenjevanja vrednosti;
b. seštejte vrednost vseh sestavnih *sredstev*, da dobite vrednost ocenjevanega *sredstva*.

Prilagoditve zaradi zmanjšanja vrednosti (depreciacije) se običajno upoštevajo za tu navedene vrste zastarelosti, ki jih pri izvajanju prilagoditev *lahko* še naprej delimo v podkategorije:

- a) fizična zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti zaradi fizičnega poslabšanja *sredstva* ali njegovih sestavnih delov, ki so posledica starosti ali uporabe;
b) funkcionalna zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki je posledica neučinkovitosti ocenjevanega *sredstva* v primerjavi z njegovim nadomestkom, kadar je na primer njegova zasnova, specifikacija ali tehnologija že zastarela;
c) zunanja ali gospodarska zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki so jo povzročili ekonomski ali lokacijski dejavniki zunaj samega *sredstva*. Tavrsta zastarelosti je lahko začasna ali trajna.

Fizično zastarelost se lahko izmeri na dva različna načina:

- a) ozdravljiva fizična zastarelost, tj. strošek za popravilo in/ali ozdravitev zastarelosti; ali
b) neozdravljiva fizična zastarelost, ki upošteva starost *sredstva*, pričakovano celotno in preostalo dobo trajanja, kadar je prilagoditev za fizično zastarelost enaka porabljenemu delu celotne dobe trajanja. Celotno pričakovano trajanje se *lahko* izrazi na kakršen koli razumen način, vključno s pričakovanim trajanjem v letih, kilometrih, roizvedenih enotah itd.

Obstajata dve obliki funkcionalne zastarelosti:

- a) previsoki izvirni stroški, ki jih lahko povzročijo spremembe v zasnovi, materialu, konstrukciji, tehnologiji ali proizvodnih metodah, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna *sredstva* z nižjimi izvirnimi stroški kot ocenjevano *sredstvo*;
b) previsoki stroški obratovanja, ki jih lahko povzročijo izboljšave v zasnovi ali previsoki zmogljivosti, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna *sredstva* z nižjimi stroški obratovanja kot ocenjevano *sredstvo*.

Gospodarska zastarelost *lahko* nastopi, kadar zunanji dejavniki vplivajo naposamezno *sredstvo* ali na vsa *sredstva*, ki se uporabljajo v podjetju in bi jih bilo treba po fizičnem

poslabšanju ali funkcionalni zastarelosti odšteti. Primeri gospodarske zastarelosti za nepremičnine so med drugim:

- a) negativne spremembe v povpraševanju po izdelkih ali storitvah, proizvedenih s tem *sredstvom*,
- b) prevelika ponudba takega sredstva na trgu,
- c) prekinitev ali izguba ponudbe delovne sile ali surovin,
- d) *sredstvo*, ki ga uporablja podjetje, ne zmore več plačevati tržne rente za *sredstva* in ob tem ustvarjati še tržno mero donosa.

Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost *sredstva* določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to *sredstvo* ustvari.

Na donosu zasnovan način *naj bi* se uporabljal in imel *pomembno* težo v navedenih okoliščinah:

- a) zmožnost *sredstva*, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega *udeleženca*, in/ali
- b) utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano *sredstvo* na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.

Na donosu zasnovan način pri vrednotenju nepremičnin temelji na njeni produktivnosti, to je ocenjevanju oz. napovedovanju višine bodočega dohodka (najemnin) ob uporabi primerne stopnje kapitalizacije. Vrednost nepremičnin je po donosa zasnovan način računan z naslednjim matematičnim odnosom:

$$V = I/R$$

V.....vrednost nepremičnine

I.....neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja

R.....stopnja kapitalizacije

Metoda reziduala zemljišča

Metoda reziduala zemljišča (angl. *land residual method*) je ena izmed metod vrednotenja stavbnih zemljišč, ki se uporablja predvsem pri ocenjevanju razvojnih oziroma investicijskih zemljišč, kadar je vrednost zemljišča odvisna od njegovega razvojnega potenciala in predvidene bodoče pozidave.

Osnovno načelo metode temelji na predpostavki, da je vrednost zemljišča enaka razliki med:

- ocenjenimi prihodki oziroma vrednostjo dokončanega projekta po realizaciji,
- in vsemi stroški razvoja projekta skupaj z investitorskim dobičkom.

Gre za t. i. preostankovno (rezidualno) metodo, kjer se vrednost zemljišča določi kot »ostanek« po odbitju vseh stroškov razvoja od ocenjene tržne vrednosti dokončane nepremičnine.

Metoda se praviloma uporablja:

- pri vrednotenju nezazidanih stavbnih zemljišč,
- pri presoji investicijske izvedljivosti projektov,
- pri večjih stanovanjskih, poslovnih ali turističnih projektih,
- ter v primerih, ko primerljivih tržnih transakcij za neposredno primerjalno metodo ni dovolj.

Postopek vrednotenja po metodi reziduala praviloma vključuje naslednje korake:

1. določitev najgospodarnejše in najprimernejše rabe zemljišča,
2. oceno možne bruto razvite površine oziroma programa gradnje,
3. oceno tržne vrednosti dokončanega projekta,
4. oceno vseh razvojnih stroškov,
5. odbitek investitorskega dobička in tveganj,
6. izračun rezidualne vrednosti zemljišča.

Splošna oblika izračuna je:

$$V_z = V_p - (S_g + S_k + D_i)$$

kjer pomeni:

- V_z = vrednost zemljišča,
- V_p = ocenjena vrednost dokončanega projekta,
- S_g = stroški gradnje,
- S_k = komunalni, projektni, finančni in ostali razvojni stroški,
- D_i = investitorski dobiček oziroma zahtevani donos investitorja.

Pri zahtevnejših projektih se metoda pogosto izvaja v obliki diskontiranega denarnega toka (DCF), kjer se upošteva časovna dinamika investicije, faznost gradnje, prodaja enot in diskontiranje prihodnjih denarnih tokov na datum vrednotenja.

Metoda reziduala je občutljiva na vhodne predpostavke, zlasti na:

- dosežene prodajne cene,
- stroške gradnje,
- čas izvedbe projekta,
- višino investitorskega donosa,
- ter razmere na nepremičninskem trgu.

Zaradi občutljivosti metode je pri njeni uporabi pomembna strokovno utemeljena izbira vhodnih parametrov ter preveritev rezultatov z drugimi metodami vrednotenja, kadar je to mogoče.

Metoda reziduala zemljišča je skladna z načeli Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (IVS) in Evropskih standardov ocenjevanja vrednosti (EVS), uporablja pa se tudi v sodni, bančni in investicijski praksi pri ocenjevanju razvojnih nepremičnin.

5. **PODATKI O REGIJI IN KRAJU**

Goriška regija vključuje 13 občin in sicer Mestno občino Nova Gorica, Občino Ajdovščina, Občino Bovec, Občino Brda, Občino Cerklje, Občino Idrija, Občino Kanal ob Soči, Občino Kobarid, Občino Miren-Kostanjevica, Občino Renče-Vogrsko, Občino Šempeter-Vrtojba, Občino Tolmin in Občino Vipava. Goriška regija ima v slovenskem in evropskem prostoru strateško lego. Leži na stičišču prometnih poti tik ob meji z Italijo. Zanja je značilna izjemna pokrajinska raznolikost, saj obsega območje od visokogorja Julijskih Alp na severu, prek sredogorskega Idrijsko-Cerkljanskega hribovja, visokih dinarskih kraških planot Banjšic in Trnovskega gozda do Vipavske doline na jugu, in številni naravni pojavi ter naravne lastnosti, ki pogojujejo biotsko raznolikost območja. Celotno regijo povezuje reka Soča s svojimi pritoki. Regija je razdeljena na štiri funkcijsko zaokrožena območja: Novogoriško subregijo s središčem v Novi Gorici, Zgornje Posočje s središčem v Tolminu, Idrijsko-Cerkljansko subregijo s središčem v Idriji in Zgornjo Vipavsko dolino s središčem v Ajdovščini. Središče regije predstavlja Nova Gorica, ki je v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije opredeljena kot središče nacionalnega pomena, glede na svojo lego in čezmejno povezovanje pa postaja tudi središče mednarodnega pomena. Obmejna območja vzdolž nekdanje meje z Italijo so glede na izjemne naravne – Triglavski narodni park (TNP) – in kulturne potencialne ob ustreznih povezanih razvojnih ukrepih izjemen razvojni potencial regije ter države. Turizem predstavlja za Goriško razvojno regijo perspektivno gospodarsko dejavnost, ki posredno in neposredno vključuje številne druge dejavnosti ter se z njimi povezuje. Regija ima zelo raznoliko strukturo namestitvenih kapacitet, katerih število se povečuje. Raznolika je tudi struktura obiskovalcev, tako glede nacionalnosti kot tudi glede motivov prihoda. Povečuje se število domačih in tujih turistov ter število njihovih nočitev. Dolžina bivanja turistov je kratka, v povprečju nekaj več kot dva dni. Naravne in kulturno-zgodovinske danosti pogojujejo vrsto turizma. V prihodnosti se zato pričakuje porast turističnih produktov, ki jih ponujajo kulinarčno-vinski, športno-rekreativni, verski, vitalni, igralniški turizem in turizem, ki temelji na bogati kulturni, zgodovinski ter tehniški dediščini in kulinariki. V regiji pa so tudi možnosti za razvoj zdraviliškega turizma in klimatskih zdravilišč. Regija sodi med večje slovenske statistične regije, saj obsega 11,5 % slovenskega ozemlja. Zanja je značilna razpršena poselitev, z izjemo regijskega in občinskih središč. Povprečna gostota poselitve je s 50,9 prebivalca na kvadratni kilometer pod slovenskim povprečjem. Urbanizacija je največja v ravninskih delih Vipavske doline, Zgornjega Posočja in deloma ob reki Idrijci; v preostalem hribovitem delu regije je praznjenje prebivalstva zaskrbljujoče. Tla in gozd imata v Goriški razvojni regiji glede na uporabo velik gospodarski pomen. Občine izražajo interes po povezanem prostorskem načrtovanju in sodelovanju v skupnih projektih. Mestna občina Nova Gorica je v navezavi s sosednjima občinama Šempeter-Vrtojba in Gorica (It) pripravila trajnostno urbano strategijo. Nove gospodarske cone in širitev obstoječih so predvidene na osi Nova Gorica–Postojna, saj izboljšana prometna povezava predstavlja tudi težišče urbanizacije v Goriški razvojni regiji. Širitev gospodarskih con se predvideva tudi na degradiranih območjih, zlasti v zaledju Nove Gorice, Šempetra-Vrtojbe, Ajdovščine in Vipave. Z dogovorjenim skupnim vzpostavljanjem gospodarskih con bodo občine preprečile drobljenje regijskega potenciala. V predvidenih razvojnih območjih je prioriteto treba vlagati v komunalno opremljanje zemljišč. Kot območja poselitvenega razvoja so opredeljena Nova Gorica, Ajdovščina, Tolmin, Bovec, Cerklje in Idrija, kot središče nacionalnega pomena se prioriteto razvija mesto Nova Gorica.

Občina Tolmin leži v SZ Sloveniji na področju gornje Soške doline, ustanovljena je bila leta 1994. Njeno središče predstavlja Tolminska kotlina, ki je stičišče štirih dolin: doline Soče proti Kobaridu, doline Soče proti Kanalu in Novi Gorici, doline Idrijce in Baške grape. Del občine leži v Triglavskem narodnem parku. Tolmin je upravno središče in sedež občine, leži na nadmorski višini 200 m. Površina občine je 382 km², število naselji je 72, število prebivalcev v letu 2017 je 11.218, od tega 5.670 moških in 5.548 žensk. Gostota poselitve je 29,3 prebivalcev/km². V primerjavi s preteklimi leti se večja delež starejših nad 65 let, v prvih dveh skupinah pa se manjša število prebivalstva. Delovno aktivnega prebivalstva je bilo v septembru 2017 4.032, od tega samostojni podjetniki 446, kmetje 106. V letu 2007 je bilo registriranih 664 podjetij, število oseb, ki so delale v podjetjih je bilo 2819, ustvarili pa so prihodek v višini 226.397.000 eur (podjetja od C-K). Površina kmetijskih zemljišč v uporabi na kmetijsko gospodarstvo je za leto 2010 znašala 6,3 ha. Delež kmetijskih zemljišč v uporabi glede na celotno površino občine pa je znašal 10,5 %. Ocena dokončanih stanovanj je bila v letu 2016 23 stanovanj, skupaj 4.558m². Prenočitvene zmogljivosti v septembru 2017 so bile 7794 prenočitev turistov. Na področju tolminske občine je več naravnih pogojev za živinorejo kot za poljedelstvo. Planinska paša je zlasti v tolminskem delu občine omogočila pridelovanje izvrstnega planinskega sira, po katerem je to območje znano. Industrijski obrati so bili zgrajeni po drugi svetovni vojni; prevladuje elektro in lesna industrija, gradbeništvo in razne obrti, v zadnjih desetletjih pa se vlaga velike napore v razvoj turizma.

Tolmin je upravno, gospodarsko in kulturno središče zgornjega Posočja ter sedež Občine Tolmin v severozahodnem delu Slovenije, v goriški statistični regiji. Mesto leži na pomembnem prometnem in geografsko prehodnem območju med dolino Soče, Baško grapo in Idrijsko-Cerkljanskim hribovjem, v neposredni bližini meje z Italijo. Tolmin leži na terasi nad sotočjem rek Soče in Tolminke, na južnem obrobju Julijskih Alp. Območje občine zaznamuje izrazito razgiban relief, kjer se stikajo alpski, predalpski in kraški svet. Severni del občine obdajajo tolminsko-bohinjske gore, južni del pa Banjška planota in Trnovski gozd. Mesto Tolmin okoli 3.200 prebivalcev. Demografski trendi kažejo postopno staranje prebivalstva in rahlo zmanjševanje števila prebivalcev, kar je značilno za številna obrobna in podeželska območja Slovenije. Kljub temu Tolmin ostaja regionalno središče zgornjega Posočja z razvito mrežo javnih storitev, šolstva, zdravstva in upravnih dejavnosti. Gospodarstvo Tolmina tradicionalno temelji na živinoreji, mlekarstvu in gozdarstvu. Zaradi naravnih danosti je območje znano po planinski paši in proizvodnji tradicionalnega tolminskega sira.

Po drugi svetovni vojni se je razvila tudi industrija, predvsem elektro in kovinskopredelovalna dejavnost ter manjša obrtna podjetja. V zadnjih desetletjih ima vse pomembnejšo vlogo turizem, ki temelji na naravnih znamenitostih doline Soče, športnem turizmu, pohodništvu, ribolovu in festivalski dejavnosti. Zaradi omejenih ravninskih površin in reliefnih značilnosti je prostorski razvoj naselja razmeroma omejen, kar vpliva tudi na ponudbo stavbnih zemljišč in stanovanjskih nepremičnin v mestu.

6. LOKACIJA, KOMUNALNA OPREMA IN TEHNIČNI OPIS

Občina Tolmin ima v svojih programskih izhodiščih, skladno s sprejetim Občinskim prostorskim načrtom (OPN), predvideno nadaljevanje večstanovanjske gradnje na območju z ledinskim imenom Na Cvetju. Območje v trenutno opredeljeni prvi fazi obsega parcele št. 1152/1, 1153, 1154/1 in del parcele št. 1155/3, vse k.o. 2248 Tolmin, pri čemer del parcele št. 1155/3 k.o. 2248 Tolmin v tem poročilu ni predmet vrednotenja.

Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) je v zaključni fazi sprejemanja, pri čemer ni pričakovati bistvenih sprememb predvidene zasnove.

Stanovanjsko naselje "Cvetje" je načrtovano kot nova večstanovanjska soseska na skrajnem južnem delu Dijaške ulice v naselju Tolmin, na rečni terasi nad sotočjem rek Soče in Tolminke. Soseska je umeščena v neposredno bližino šolskega centra, športnih površin in rekreacijskega območja Sotočja, kar pomembno prispeva k bivanjski kakovosti lokacije. Območje ima dobro prometno dostopnost ter se funkcionalno navezuje na obstoječe urbano tkivo naselja Tolmin. Južni rob območja meji na traso tolminske obvoznice.



Lokacija soseske

Obravnavani del kompleksa prve faze OPPN je podolgovate in nepravilne oblike. Na severnem delu obsega parceli št. 1152/1 in 1153, obe k.o. 2248 Tolmin, na južnem delu pa parcelo št. 1154/1 k.o. 2248 Tolmin. V naravi je zemljišče ravno in zatravljeno. Na vzhodnem delu območja je urejeno začasno parkirišče v gramozni izvedbi.



Izris parcel iz portala PISO

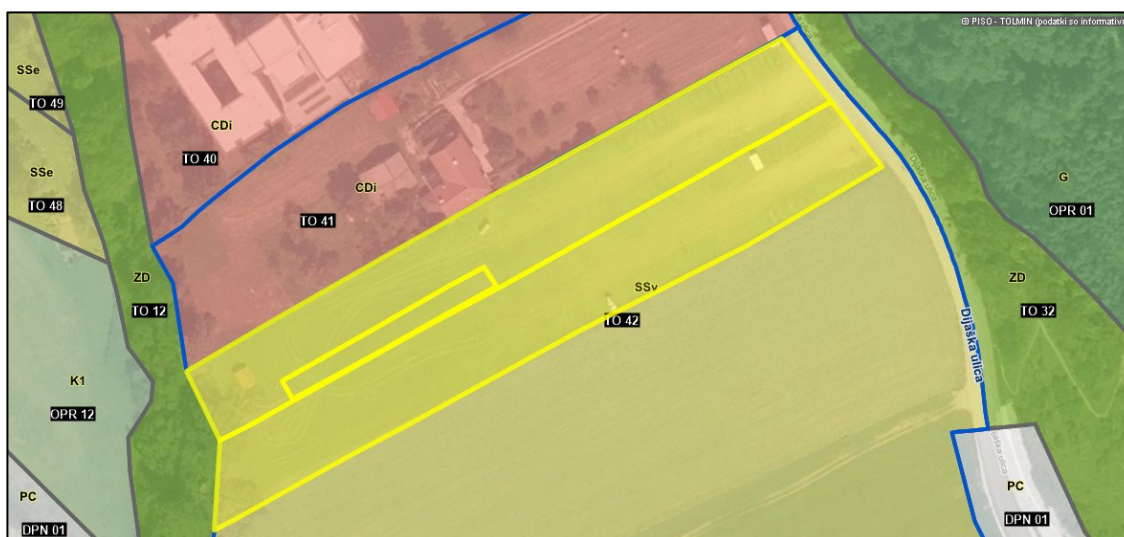


Pogled iz vzhodne strani



Pogled iz severovzhodne strani

Območje urejanja obsega severni del enote urejanja prostora TO 42, ki je po namenski rabi opredeljena kot območje stanovanjskih površin za večstanovanjsko gradnjo (SSv).



Namenska raba - izris iz portala PISO

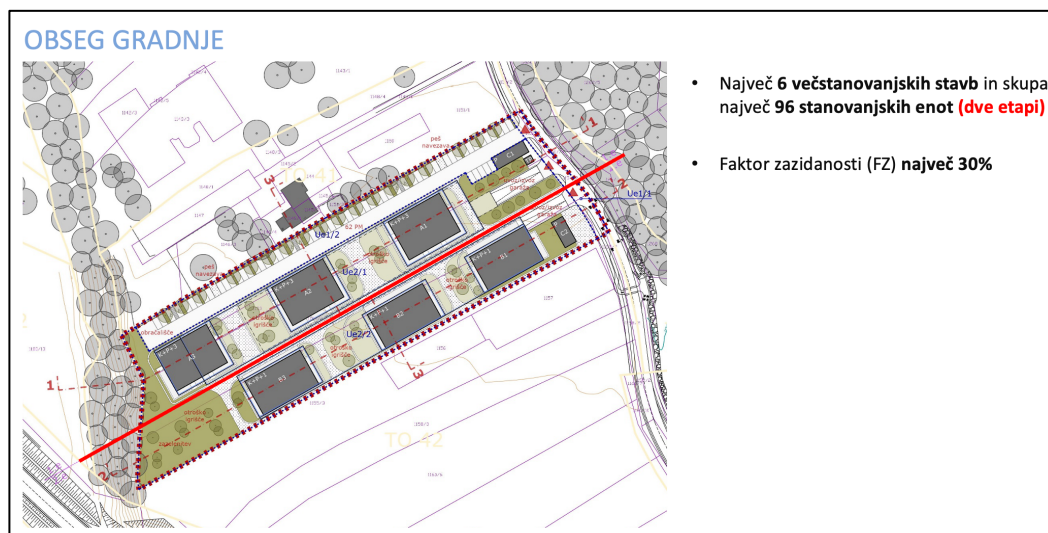
Po projektni dokumentaciji OPPN je predvidena izgradnja sodobne stanovanjske soseke z več večstanovanjskimi objekti, pripadajočo prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ter urejenimi zelenimi in rekreacijskimi površinami. Projekt vključuje tudi ureditev peš in kolesarskih povezav ter mirujočega prometa. Urbanistična zasnova temelji na razpršeni večstanovanjski gradnji z večjim deležem odprtih zelenih površin.

Arhitekturno naj bi bila soseka sodobna, vendar prilagojena posoškemu prostoru:

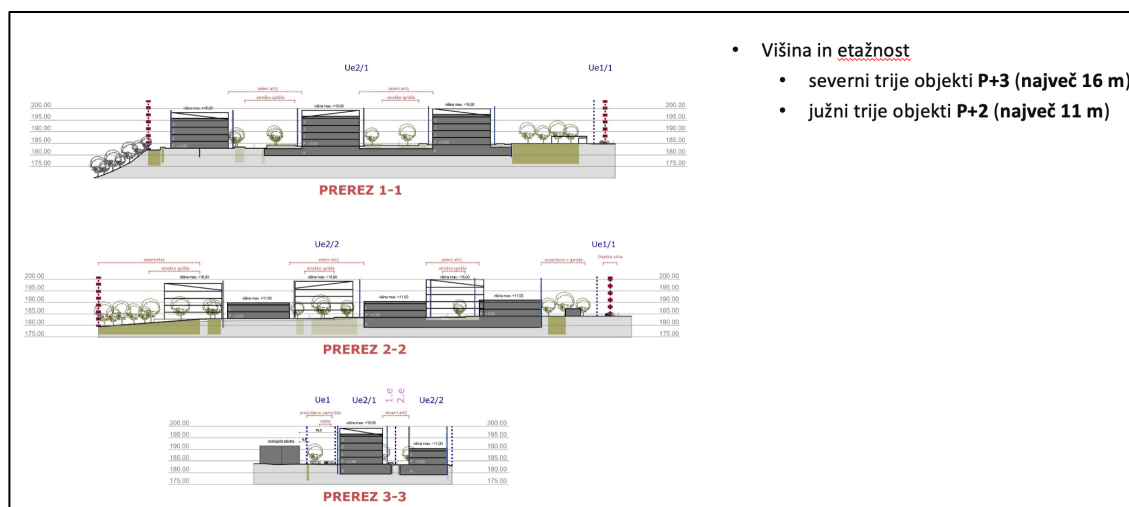
- manjši volumni namesto enega ogromnega bloka,
- poševne strehe oziroma členjene fasade,
- veliko lesa in svetlih materialov,
- ter urejene skupne zunanje površine.

Po trenutno objavljenih izhodiščih v OPPN je predvidena skupna gradnja približno 96 stanovanj, od tega je na obravnavanem območju na severnem delu, ki je predmet tega vrednotenja, predvidena postavitev treh trinadstropnih stanovanjskih objektov s 54 stanovanji povprečne površine 60 m², skupno **3.500 m²** neto tlorisne površine in **4.100m²**

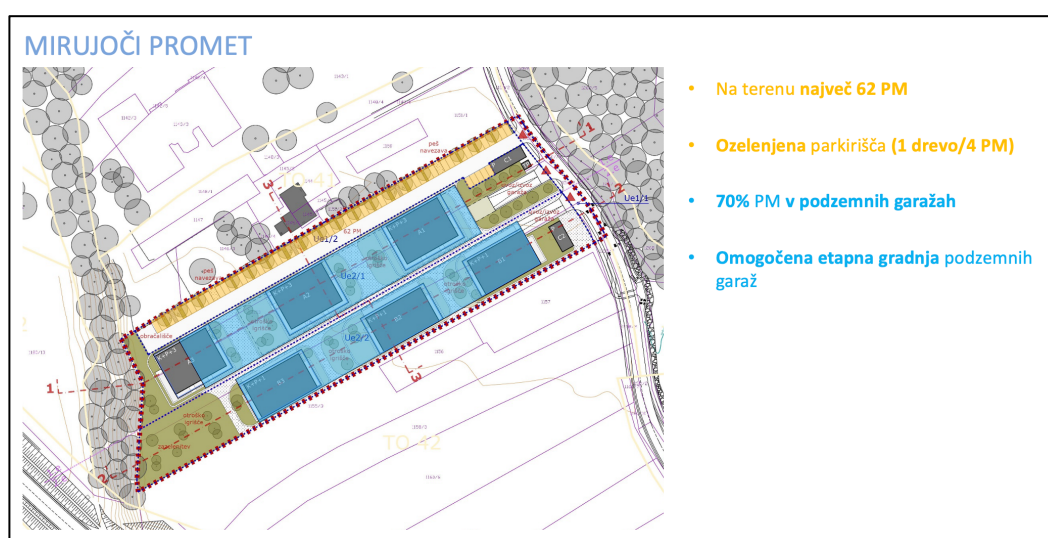
bruto tlorisne površine. V kletni etaži etaži so predvidene shrambe in pripadajoči parkirni prostori.



Obseg gradnje



Prerezi

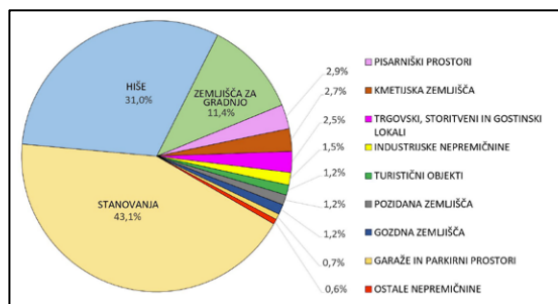


Ureditev mirujočega prometa

7. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN (vir: GURS, Letno poročilo 2025)

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je v letu 2025 po treh letih upadanja števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin število transakcij ponovno povečalo. K izrazitemu povečanju števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v lanskem letu je prispevalo predvsem nižanje obrestnih mer in posledično povečevanje obsega stanovanjskih kreditov. Ob visoki stopnji zaposlenosti, realni rasti plač in ob vztrajajočem presežnem povpraševanju po stanovanjih so ti dejavniki spodbudili večjo aktivnost kupcev in investitorjev. Kljub temu se je ob nadaljnji rasti cen dostopnost stanovanj za pretežni del prebivalstva še naprej zmanjševala. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države v primerjavi z letom 2024 povečalo za 25 do 30 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021, ko je po epidemiji število transakcij pri nas doseglo vrh, je bilo lani število kupoprodaj stanovanj sicer še vedno manjše za približno 20 odstotkov, hiš pa za približno 15 odstotkov. Po velikem upadu prodaj zazidljivih zemljišč od leta 2021 naprej se je lani obseg trgovanja občutno povečal tudi z njimi. Število transakcij se je v primerjavi z letom prej povečalo za okoli 15 odstotkov, skupna prodana površina pa za več kot 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 sta bila število prodaj zazidljivih zemljišč in njihova skupna prodana površina manjša za okoli tretjino. V letu 2025 se je rast cen stanovanjskih nepremičnin, ki smo ji priča od obrata cen leta 2015, nadaljevala. Na ravni države so v preteklem letu cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 11 odstotkov, hiš pa za 10 odstotkov. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so po intenzivni rasti v zadnjih letih zrasle le za 2 odstotka. V obdobju eksplozije cen od leta 2021 dalje so cene stanovanj zrasle že za 77 odstotkov, cene hiš za 65 odstotkov, zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za 69 odstotkov. Cene stanovanj in hiš so praktično povsod po državi ponovno dosegle nove rekordne vrednosti. Srednja cena rabljenega stanovanja je na ravni države prvič prebila mejo 3.000 €/m², v Ljubljani, kjer je najvišja, pa mejo 5.000 €/m². V letu 2026 so ob povečani geopolitični negotovosti ter morebitnih nadaljnjih zaostritvah razmer na Bližnjem vzhodu za zdaj zelo verjetni globalna nadaljnja rast cen energentov, okrepitev inflacijskih pritiskov in ponovna rast ključnih obrestnih mer. To bi lahko vplivalo tudi na aktivnost slovenskega nepremičninskega trga oziroma na ponovno zmanjšanje števila transakcij in vsaj umiritev rasti cen stanovanjskih nepremičnin. Razen v primeru hujše globalne gospodarske krize, ki pa glede na trenutne razmere v svetu ni izključena, opaznega znižanja cen nepremičnin pri nas ni pričakovati.

Slika 1. Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija leto 2025



ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Tako kot s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami se je v letu 2025 povečal tudi obseg trgovanja z vsemi vrstami zemljišč. Na podlagi preliminarne podatkov ocenjujemo,

da je bilo lani prodanih okoli 5500 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 650 hektarov. Po vrhu, doseženem leta 2021, se je število prodaj zemljišč za gradnjo stavb v Sloveniji v naslednjih treh letih občutno zmanjševalo. V letu 2025 pa se je število prodaj ponovno povečalo in je bilo v primerjavi z letom 2024 večje za 15 do 20 odstotkov. V primerjavi z letom 2023 je bilo le malenkost manjše, v primerjavi z letom 2022 je bilo manjše za približno 20 odstotkov, glede na leto 2021 pa za približno tretjino.

S podatki o fondu razpoložljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ne razpolagamo, ker uradna evidenca stavbnih zemljišč, v kateri se bodo vodili podatki o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih in njihovih razvojnih stopnjah, še ni vzpostavljena. Kot v preteklosti lahko tako dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na določenem območju ocenimo le na podlagi podatkov o številu evidentiranih prodaj zemljišč v določenem obdobju. Več kot 98 odstotkov evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb sicer predstavljajo prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš. Po treh letih upadanja se je v preteklem letu okrepila tudi aktivnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. K temu je prispevala predvsem večja aktivnost na ruralnih območjih, medtem ko v urbanih središčih, ob sicer velikem povpraševanju, ostaja izrazito pomanjkanje ponudbe ustreznih zemljišč za stanovanjsko gradnjo. V največjih mestih oziroma urbanih središčih smo v preteklem letu zabeležili upad števila prodaj zazidljivih zemljišč. Še najmanjši padec je bil evidentiran na območju Kranja z okolico, kjer se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 zmanjšalo za 5 odstotkov. Sledila je Ljubljana, kjer je bil po naših ocenah padec od 10 do 15 odstotkov, ter Celje, kjer je znašal od 15 do 20 odstotkov. Izrazitejši upad je bil zabeležen na Obali, kjer se je število prodaj zmanjšalo za približno 30 odstotkov, največji padec med največjimi mesti pa smo evidentirali v Mariboru, ki je znašal približno 35 odstotkov. Nasprotno pa smo v okolici Ljubljane zaznali povečanje števila prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. Po naši oceni se je v Južni okolici Ljubljane povečalo za približno 5 odstotkov, v Severni okolici Ljubljane pa za 10 do 15 odstotkov.

Preglednica 1: Število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, 2021 - 2025

Analitično območje	2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA	7.256	5.808	4.753	4.086	4.558
SLOVENSKE GORICE	508	422	336	280	380
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	473	374	338	288	326
PREKMURJE	449	403	311	180	314
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	618	426	305	303	313
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	474	369	269	223	265
LJUBLJANA	385	322	314	261	228
SAVINJSKO HRIBOVJE	266	251	175	164	218
NOTRANJSKO OBMOČJE	224	241	185	141	172
KOČEVSKO OBMOČJE	342	224	174	161	165
SAVINJSKA DOLINA	230	186	116	106	164
POSAVJE	174	160	133	135	163
NOVO MESTO IN OKOLICA	347	214	193	191	162
PTUJSKO POLJE	226	189	151	122	160
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	172	133	122	78	157
GORENSKO OBMOČJE	306	187	174	133	141
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	153	130	116	111	139
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	172	150	106	91	125
HALOZE, BOČ	148	131	149	105	115
SLOVENSKA ISTR A BREZ OBALE	153	112	85	118	105
MARIBOR	189	165	135	157	101
KRAS	179	136	112	79	100
OBALA	215	166	128	146	97
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	108	64	61	59	75
KRANI Z OKOLICO	208	149	95	72	68
ZASAVJE	63	90	81	60	67
BELA KRAJINA	135	126	89	79	61
POSOCJE IN IDRUSKO OBMOČJE	122	115	110	75	57
CELJE	60	52	76	67	54
ŠALEŠKA DOLINA	48	52	45	47	34
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	109	69	69	54	32

Vse od začetka sistematičnega spremljanja cen nepremičnin leta 2007 na Geodetski upravi ugotavljamo, da je ponudba zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih (in drugih) stavb izrazito majhna glede na njihov razpoložljiv fond. Razlogi so povezani z neurejenimi področji prostorskega načrtovanja, urejanja komunalne infrastrukture, gradnje in davkov, povezanih z nepremičninami. Posledica majhne ponudbe zazidljivih zemljišč je tudi razmeroma majhno število realiziranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. Zaradi majhnih in nereprezentativnih vzorcev 3 pa so statistični kazalniki cen zazidljivih zemljišč praviloma neverodostojni in ne odražajo dejanskih tržnih cen. Še posebej to velja za območja, kjer so cene stanovanjskih nepremičnin najvišje (Ljubljana in turistični kraji). Zaradi tega statističnih podatkov o cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po analitičnih območjih ne objavljamo. Na splošno se ravni cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po naših analitičnih območjih povsem ujemajo z ravni cen stanovanjskih nepremičnin. Pri tem pa zaradi zelo majhne ponudbe, predvsem v Ljubljani, na Obali in v turističnih krajih, v obdobjih prosperitete nepremičninskega trga cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb izrazito zrastejo in razlike v cenah med urbanimi, sub urbanimi in ruralnimi območji se povečajo še bistveno bolj kot pri stanovanjskih nepremičninah.

Preglednica 2: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

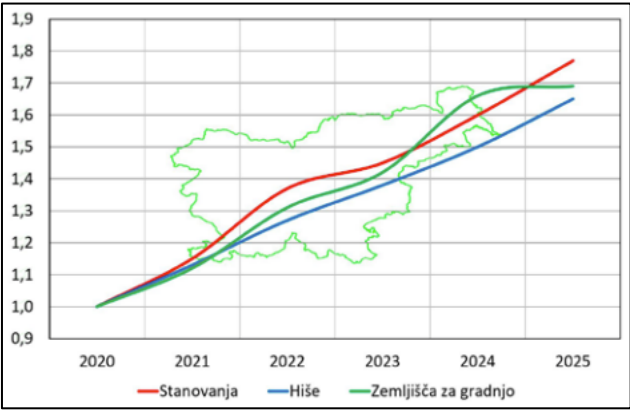
	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo stavb
2020-2021	15%	13%	12%
2021-2022	19%	12%	17%
2022-2023	6%	9%	8%
2023-2024	10%	9%	17%
2024-2025	11%	10%	2%

Preglednica 3: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo stavb
2020-2021	15%	13%	12%
2020-2022	37%	27%	31%
2020-2023	45%	38%	42%
2020-2024	60%	50%	66%
2020-2025	77%	65%	69%

V zadnjih petih letih so na ravni države cene stanovanj zrasle za 77 odstotkov, cene hiš za 65 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 69 odstotkov. V primerjavi z letom 2015, ko je v Sloveniji prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so bile leta 2025 cene hiš višje za 100 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za dobrih 110 odstotkov, cene stanovanj pa za 150 odstotkov.

Slika 2. Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



Gibanje cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledi gibanju cen stanovanjskih nepremičnin. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev sicer mogoče le zelo grobe ocene trendov njihovih cen, primerjave med različnimi območji pa so praktično nemogoče. Statistično so se v zadnjih petih letih cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države zvišale za 69 odstotkov. Tako kot to velja za stanovanjske nepremičnine, se je tudi rast cen zazidljivih zemljišč po epidemiji silovito pospešila. Po rahli umiritvi v letu 2023 in ponovni rekordni rasti cen v letu 2024 se je njihova rast v preteklem letu opazno umirila in je znašala le 2 odstotka.

POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE

Preglednica 4: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Posočje in idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	5.690	101	18.075	142
LAO IDRIJA	2.100	30	1.173	8
LAO TOLMIN, KOBARID	1.388	34	3.232	23
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	1.261	27	12.002	102
LAO BOVEC, LOG, TRENTA	941	10	1.668	9

TRŽNE CENE

Preglednica 5: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posočje in idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	60	1.700	2.100	2.410	1968	53
LAO IDRIJA	24	1.690	2.100	2.260	1965	53
LAO TOLMIN, KOBARID	17	2.040	2.310	2.710	1975	50
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	15	1.030	1.790	2.120	1960	52

Preglednica 6: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posočje in idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	65	70.000	110.000	145.000	1948	155	470
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	45	52.000	100.000	140.000	1924	149	640
LAO TOLMIN, KOBARID	13	80.000	89.000	140.000	1928	166	300

GIBANJE CEN

Preglednica 7: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	5%	13%
2021-2022	20%	14%
2022-2023	8%	0%
2023-2024	23%	13%
2024-2025	15%	7%

Preglednica 8: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	5%	13%
2020-2022	26%	29%
2020-2023	36%	29%
2020-2024	67%	46%
2020-2025	92%	56%

Slika 3: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



Po podatkih iz portala CGS Cenilec je bilo na območju Občine Tolmin v obdobju zadnjih treh let izvršenih 29 poslov s stavbnimi zemljišči s povprečno višino posla 31.987,76 € za parcelo povprečne površine 521 m² oziroma s povprečno ceno 61,34 €/m² stavbnega zemljišča.

8. UGOTOVITEV VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

8.1. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Vrednost nepozidanega stavbnega zemljišča parcele št. 1152/1, 1153 in 1154/1, vse k.o. 2248 Tolmin skupne površine 8.715 m², je določena na osnovi tržno primerljivih cen. Pregledano je več primerljivih prodaj, odločim se, da v nadaljevanju izvedem primerjavo z naslednjimi karakterističnimi, ki so bila prodana v bližnji preteklosti na območju Tolmina in sicer:

- Prva primerljiva prodaja ID 883621 predstavlja komunalno opremljeno zemljišče površine 701 m², ki se nahaja ob ulici Na Petelincu v Tolminu, je nepravilne oblike, južnega nagiba, lokacija je ugodna, je prodano bilo dne 7.10.2024 za 80.000 € oz. za 114,12 €/m²;
- Druga primerljiva prodaja ID 826077 predstavlja zemljišče skupne površine 627 m², ki se nahaja ob Dijaški ulici v Tolminu, nepravilne oblike, vzhodni del strmega nagiba in po namenski rabi zelena površina, primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote, prodano je bilo 10.6.2024 za 32.000 € oziroma za 51,04 €/m²;
- Tretja primerljiva prodaja ID 747861 predstavlja zemljišče skupne površine 1.445 m², ki se nahaja na Logu, obrobju Obrtne cone, sicer po namenski rabi zelene površine, je nepravilne pravokotne oblike, v prihodnosti primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote, prodano je bilo 22.6.2023 za 115.600 €, oziroma za 80 €/m²;
- Četrta primerljiva transakcija ID 981222 predstavlja komunalno opremljeno zemljišče skupne površine 603 m², ki se nahaja v naselju Žabče, na območju stanovanjske gradnje, je nepravilne pravokotne oblike, primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote, prodano je bilo 22.1.2026 za 50.000 €, oziroma za 82,92 €/m²;
- Peta primerljiva transakcija ID 983777 predstavlja zemljišče površine 714 m², ki se nahaja v naselju Poljubin, na območju stanovanjske gradnje, je nepravilne pravokotne oblike, primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote, prodano je bilo 8.6.2025 za 48.000 €, oziroma za 67,23 €/m²;

Za določitev tržne vrednosti predmetnega zemljišča parcele št. 1152/1, 1153 in 1154/1, vse k.o. 2248 Tolmin, bom uporabil vseh pet primerljivih prodaj.

primerljive prodaje:	ID	883621	826077	747861	981222	983777
lokacija	Tolmin	Tolmin	Tolmin	Tolmin	Žabče	Poljubin
površina zemljišča	8.715 m ²	701 m ²	627 m ²	1.445 m ²	603 m ²	714 m ²
prodajna cena		80.000 €	32.000 €	115.600 €	50.000 €	48.000 €
datum prodaje		7.10.2024	2.10.2025	22.6.2023	26.1.2026	8.6.2025
cena v €/m ²		114,12	51,04	80,00	82,92	67,23
prilagoditve v % na m ²						
- vpliv časa prodaje		5%	2%	8%	0%	4%
- vpliv lokacije		0%	5%	10%	10%	10%
- vpliv velikosti zemlj.		-20%	-20%	-15%	-20%	-15%
- vpliv oblike in konfiguracije zemljišča		-5%	40%	5%	5%	5%
- komunalna oprema		-10%	0%	0%	-10%	0%

- vpliv uporab. vred.		5%	10%	10%	10%	10%
- vpliv namenske rabe		0%	25%	0%	0%	0%
Skupni vpliv:		-25%	62%	18%	-5%	14%
Vrednost v €/m ²		85,59	82,68	94,40	78,77	76,64
	ponder	20%	20%	15%	30%	15%
Tržna vrednost v €/m ² :		82,94 €/m ²				
Vrednost zemljišča		722.838,89				
Zaokroženo		723.000 €				

Tržna vrednost predmetnega zemljišča znaša zaokroženo **723.000 € oziroma 82,94 €/m²**.

8.2. PO NAČINU ANALIZE NAJBOLJŠE UPORABE

Sedanje prostorsko stanje

Nepremičnina, ki jo sestavljajo parcele št. 1152/1, 1153 in 1154/1, vse k.o. 2248 Tolmin, s skupno površino 8.715 m², predstavlja ravno, nepozidano in komunalno neopremljeno stavbno zemljišče. V skladu z določili veljavnega Občinskega prostorskega načrta (OPN) Občine Tolmin je na predmetnem zemljišču dopustna gradnja večstanovanjskih objektov.

Predvidena bodoča prostorska izraba

Za izračun vrednosti nepremičnine št. 1152/1, 1153 in 1154/1, vse k.o. 2248 Tolmin po »Metodi preostale vrednosti« se predpostavi, da bi se navedeni nepremičnini zgradi tri večstanovanjske objekte K + P + 2 skupne neto tlorisne površine 3.200 m² (brez upoštevane kleti). Potrebna parkirna mesta se uredi v kletnih etažah objektov n na zunanjih prostih površinah.

Najboljša uporaba zemljišča

Najboljša uporaba zemljišča je po definiciji tista, ki je logično verjetna in predstavlja legalno uporabo zemljišča ali izboljšanje posesti, ki je fizično mogoča, primerno podprta, finančno izvedljiva in je njen rezultat najvišja vrednost.

Na vrednost tako vplivajo naslednji dejavniki:

- obstoječi predpisi o uporabi zemljišča,
- možnost spremembe urbanističnih predpisov o uporabi zemljišča,
- fizične prilagoditve lokacije,
- gospodarsko povpraševanje in ponudba,
- vrednostni trendi posesti,
- optimalna uporaba posesti, itd.

Navedena izhodišča nakazujejo, da za obravnavano lokacijo obstajajo pozitivni momenti in da je pristop določanja cene zemljišča po metodi preostale vrednosti primerna.

Prodajna vrednost

Prodajna vrednost predvidenih stanovanj se določi na podlagi realiziranih prodaj stanovanj v stanovanjskih blokih v mestu Tolminu in oglaševanih prodaj, pri čemer je potrebno upoštevati, da so vsa prodana stanovanja zaradi starosti že delno amortizirana.

Na podlagi predvidenih prodajnih cen se ocenjuje, da bodo prihodki od prodaje stanovanj, shramb in pripadajočih parkirnih mest znašali:

Vrsta prostora	NTP (m ²)	Cena (€/m ²)	Vrednost (€)
- stanovanjske površine	3.200	2.950	9.440.000,00
S K U P A J :			9.440.000,00

Investicijski stroški

Za realizacijo investicije bi nastali sledeči stroški:

- plačilo komunalnega prispevka,
- izdelava projektne dokumentacije, vodenje investicije in nadzor,
- izvedba gradbenih, obrtniških in instalcijskih del,
- izvedba zunanje ureditve objektov,
- stroški kapitala,
- investicijska rezerva,
- dobiček investitorja.

Za ovrednotenje navedenih stroškov so bili uporabljeni podatki iz strokovne literature ter podatki o stroških gradbene operative za primerljive vrste gradenj. Ker ustrezni podatki niso bili na voljo, so bile vrednosti določene na podlagi strokovnih predpostavk oziroma ocen.

a) Plačilo komunalnega prispevka

Strošek komunalnega prispevka za izgradnjo večstanovanjske stavbe s predvideno bruto tlorisno površino (BTP) 4.100,00 m², ki vključuje stanovanja, shrambe, balkone in skupne prostore, je izračunan na podlagi določil Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo in bodočo komunalno opremo na območju Občine Tolmin.

Predviden trošek plačila komunalnega prispevka znaša po izhodiščih Občine Tolmin zaokroženo **329.000 €**.

b) Izvedba gradbenih, obrtniških in instalcijskih del

Osnovno izhodišče za izračun stroška gradbenih, obrtniških in instalcijskih del (GOI) je privzet iz portal PEG za bruto tlorisno površino in z ostalimi ustreznimi popravki zaradi trenutno še ne povsem definiranih izhodišč kvalitete izvedbe.

- stroški izvedbe GOI del: $GOI = 1.275,00 \text{ €/m}^2 \text{ NTP}$
- bruto tlorisna površina (BTP) novega objekta: $NTP = 3.500,00 \text{ m}^2$

$$V = 1.320,00 \text{ €/m}^2 \times 3.500 \text{ m}^2 = \mathbf{4.620.000 \text{ €}}$$

c) Zunanja ureditev objekta

V okviru zunanje ureditve je predvidena izgradnja dostopnih poti, ureditev zunanjih parkirnih površin, zasaditev okrasnega drevja ter izvedba humuziranja in zatratitve prostih zemljiških površin.

Skupni strošek navedenih del za ocenjevano površino zemljišča se ocenjuje na **475.000€**.

d) Projektna dokumentacija, soglasja, dovoljenja in nadzor

Strošek izdelave projektne dokumentacije, pridobitve ustreznih soglasij, gradbenega dovoljenja in strošek nadzora je ocenjen na **342.000 €**.

e) Stroški kapitala

Strošek kapitala, t.j. obresti za najem posojila v višini 6.590.250,00 € za obdobje treh do petih let je ocenjen na **330.000 €**.

g) Investicijska rezerva

Zaradi tveganja nastanka nepredvidenih stroškov med izvedbo projekta, zlasti zaradi morebitnih sprememb cen gradbenih materialov, energentov in storitev, je pri izračunu upoštevana rezervacija za nepredvidene stroške v višini 5 % ocenjene vrednosti investicije.

- skupni strošek $S = 6.590.250,00 \text{ €}$
- ocenjena investicijska rezerva: $K = 5,0 \%$

$$I_r = 6.590.250,00 \text{ €} \times 0,025 = \mathbf{330.000 \text{ €}}$$

g) Dobiček investitorja

Investitor pričakuje dobiček v višini 15,00 % od prodajne vrednosti.

- skupni prihodek: $D = 9.440.000 \text{ €}$
- dobiček investitorja: $D_i = 15,00 \%$

$$D_i = 9.440.000 \text{ €} \times 0,15 = \mathbf{1.416.000 \text{ €}}$$

INVESTICIJSKI STROŠKI SKUPAJ: 8.660.250,00 €

PREOSTALA VREDNOST, KI SE PRIPIŠE ZEMLJIŠČU

$$V_z = 9.440.000,00 \text{ €} - 8.660.250,00 \text{ €}$$

$$V_z = \mathbf{773.750,00 \text{ €} \text{ ali } 88,78 \text{ €/m}^2}$$

9. ZAKLJUČNO MNENJE

Kot je navedeno v predhodnih poglavjih tega cenilnega poročila, je bila vrednost stavbnega zemljišča na parcelah št. 1152/1, 1153 in 1154/1, vse k.o. 2248 Tolmin, s skupno površino 8.715 m², ugotovljena na podlagi tržnega načina vrednotenja in metode reziduala zemljišča. Ob upoštevanju enake uteži obeh uporabljenih metod vrednotenja znaša zaokrožena tržna vrednost obravnavanega zemljišča na območju imenovanem "Cvetje" v Tolminu:

748.000 € ali 86 €/m²

10. IZJAVA CENILCA

Podpisani Radivoj Erzetič, dipl. inž. grad., sodni cenilec gradbene stroke, izjavljam da:

- so informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje ta cenitev, nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta;
- naročnik oziroma njegovi predstavniki jamčijo, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali, popolni in točni, s strani ocenjevalca so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganje dogovorjenega rezultata ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sva opravila osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- pri izdelavi tega cenitvenega poročila je sodeloval sodni izvedenec in cenilec Franc Pintar, univ. dipl. inž..

Radivoj Erzetič, dipl. inž. grad.

