

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

## CENILNO POROČILO

**Predmet cenitve:** Gradbene nepremičnine na naslovu Idrsko 67, 5222 Kobarid, na zemljišču parcele št. 33/4 in 33/6, obe k.o. 2229 Idrsko

**Naročnik:** OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU  
Mestni trg 1, 5220 TOLMIN,  
v izvršilni zadevi **VL 61329/2019**  
upnica  
**NOVA KBM D.D.**  
Ulica Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor  
dolžnica  
**Klavdija SMITH**  
Idrsko 67, 5222 Kobarid



Nova Gorica, november 2021

## 1. POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

Po sklepu Okrajnega sodišča v Tolminu v izvršilni zadevi <b>VL 61329/2019</b> upnika <b>NOVA KBM D.D.</b> , Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor (ABANKA D.D., Slovenska cesta 58, Ljubljana), zoper dolžnico <b>Klavdija SMITH</b> , Idrsko 67, Kobarid, zaradi izterjave 11.859,06 EUR spp, sem ocenil tržno vrednost solastninskega deleža do ½ nepremičnine, parcele št. 33/4 k.o. 2229 Idrsko - površine 378 m <sup>2</sup> in št. 33/6 k.o. 2229 Idrsko - površine 27 m <sup>2</sup> . V naravi je na parceli št. 33/4 k.o. 2229 Idrsko enonadstropna stanovanjska hiša Idrsko 67, Kobarid, v katastru stavb ID št. 2229-163 neto tlorisne površine 121,83 m <sup>2</sup> in 101,45 m <sup>2</sup> uporabne površine.	
<b>Namen cenitve:</b>	Določitev tržne vrednost nepremičnin v izvršilni zadevi
<b>Vrsta vrednosti:</b>	Tržna vrednost
<b><u>TRŽNA VREDNOST cenjene nepremičnine znaša 89.000 €, solastninski delež do ½ znaša 40.000 €.</u></b>	
<b>Poročilo velja na</b>	dan izpisa dne 8.10.2021, po stanju na dan ogleda dne 21.11.2019
<b>Lastnika:</b>	Po stanju na dan cenitve: - Klavdija SMITH, Idrsko 67, 5222 Kobarid do ½; - Milan ČOPI, Idrsko 67, 5222 Kobarid do ½;
<b>Osnove cenitve:</b>	Pristop k vrednotenju nepremičnin po načinu tržnega vrednotenja – uporabil sem nabavno vrednostni način in način tržnih primerjav.

Utemeljitev podajam v nadaljevanju tega poročila.

## 2. IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

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

- V cenitvi se gradbene nepremičnine obravnavajo z vsemi vgrajenimi elementi in napravami, ki so potrebni in služijo normalni namenski rabi objektov oziroma prostorov, ni pa upoštevana premična ali tehnološka oprema;
- Zemljiškoknjižno stanje ni posebej analizirano, zato morebitna bremena ali druge omejitve v tej cenitvi niso upoštewane;
- 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;
- Po potrdilu o namenski rabi, ki ga je pod št. 3501-12/19-8 dne 6.5.2019 izdala Občina Kobarid, je osnovna namenska raba parcele št. 33/4 in 33/6, obe k.o. 2229 Idrsko, območje **stavbnih zemljišč – S območje stanovanj**, urejevalna enota ID1;

- Po podatki iz javnega vpogleda je na parc. št. 33/4 k.o. 2229 Idrsko, objekt ID št. 2229-163 – stanovanje v enostanovanjski stavbi zgrajeni leta 1977 neto tlorisne površine 166,80 m<sup>2</sup> in 86,00 m<sup>2</sup> uporabne površine, ki **ni** vpisana v kataster stavb;
- Vrednosti, podane v cenitvi, veljajo na dan 1.11.2021 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;
- V primeru da bo potrebno pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, je stranka, ki to zahteva, dolžna cenilcu poravnati stroške, ker ti niso zajeti v izdelavi poročila.

### 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.

**Sredstvo ali sredstva:** *sredstvo* in *sredstva* se na splošno nanašata na predmete, na katere bi se lahko nanašal posel ocenjevanja vrednosti.

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 nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju,

- a) "Ocenjeni znesek" se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima 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 nepovezanimi 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 najemjemalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanimi 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 (depresiasije) 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 lahko izmerimo 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

### **Ostali načini (uporabni predvsem za zemljišča)**

Stavbno zemljišče se lahko oceni tudi s pomočjo analize najgospodarnejše uporabe (metoda raziduala zemljišča), z metodo primerljivih prodaj, metodo razvoja zemljišča in metodo alokacije zemljišča. Pri tem je predvsem pomembno, da se ugotovi najgospodarnejšo uporabo zemljišča. Najgospodarnejša uporaba zemljišča, kot če bi bilo prazno, je definirana kot zakonita in najbolj verjetna uporaba zemljišča, ki je fizično mogoča (s predpisi dopustna), primerno podprta, finančno izvedljiva in njen rezultat najvišja vrednost (vrednost zemljišča predstavlja razliko med predvidenimi prihodki in vsoto vseh stroškov, vključno z investitorjevim zaslužkom).

## **5. PODATKI O REGIJI IN KRAJU**

Z gospodarskega vidika sodi **Goriška regija** med razvitejše regije v državi. To ji kljub slabim prometnim povezavam, ki hromijo njen razvoj, omogoča ugodna obmejna lega in tehnološko visoko razvita in inovativna podjetja. Regija ima, še posebno na Tolminskem, veliko neizkoriščenega potenciala v turizmu. Največji delodajalci v regiji so naslednja podjetja: HIT d.d., Mahle d.d., Eta d.o.o. Cerklje, Rotomatika d.o.o., Splošna bolnišnica "Dr.Franca Derganca", Kolektor PRO d.o.o., Elektro Primorska d.d., ITW Metalflex d.o.o., Mlinotest d.d., Salonit Anhovo d.d., CPG d.d., AFIT d.o.o., AET d.o.o., Hidria IMP klima d.o.o.. Po osamosvojitvi je v regiji propadlo kar nekaj velikih podjetij, ki so imela razširjeno vejo prodaje izdelkov tako na bivšem jugoslovanskem trgu kot tudi v Evropi in sicer: tovarna pohištva Meblo, večji del podjetja Gostol, tovarna vozil in prikolic Vozila Gorica, Primex in še nekaj drugih. V zadnjem času je zaradi zaostrovanja splošne gospodarske krize propadlo podjetje MIP in Primorje Ajdovščina. Podjetje Iskra Avtoelektrika Šempeter je uspešno prebrodilo krizo z odpuščanje manjšega števila delavcev, sedaj pa z novimi programi in trgi ponovno povečuje obseg dela in število zaposlenih. V poslovnih in industrijskih conah, ki jih je za to regijo premalo, so nastala manjša inovativna podjetja, ki v glavnem uspešno poslujejo in zaposlujejo predvsem mlajše izobražene ljudi. V okolici in v sami Novi Gorici so nastali veliki nakupovalni centri (Merkur, Mercator, Obi, Qlandia, Supernova), ki v veliki meri zaposlujejo mlade ljudi preko študentskih servisov.

V statistični Goriški regiji je bilo v sredini leta 2011 približno 119.000 prebivalcev, kar predstavlja v Sloveniji delež 11,47 %, v Mestni občini Nova Gorica pa okrog 32.000 prebivalcev ali 1,38 % v Sloveniji. Gostota prebivalstva je v Sloveniji 101,24 prebivalca na km<sup>2</sup>, v Goriški regiji 51,25 in v Mestni občini Nova Gorica 114,67 prebivalca na km<sup>2</sup>. Povprečna starost prebivalstva je v Sloveniji 41,8 let, v Goriški regiji 43,1 let in v Mestni občini Nova Gorica 43,5 let. Indeks staranja je v Mestni občini Nova Gorica (135,8) večji od indeksa v regiji (129,3) in večji od indeksa v Sloveniji (116,8).

Število zaposlenih in samozaposlenih je v zadnjih letih nekoliko upadlo – od okrog 47.500 v začetku leta 2011 na okrog 47.000 ob koncu leta 2011. Nezaposlenost v regiji znaša okrog 5.300 oseb. Stopnja brezposelnosti je v primerjavi z aktivnim prebivalstvom malo nad 10%.



V Mestni občini Nova Gorica je aktivnega prebivalstva okoli 14.100 in v oktobru 2011 registrirana brezposelnost 1.520 prebivalcev, kar pomeni, da je stopnja brezposelnosti okrog 10,8 %. Po nekoliko starejših podatkih dela v storitvenih dejavnostih nekaj več kot polovica delovno aktivnega prebivalstva, v dejavnosti kmetijstva pa 4,7 % vsega delovno aktivnega prebivalstva Goriške regije. Skoraj tretjina delovno aktivnega prebivalstva je zaposlenega v predelovalnih dejavnostih, kjer več kot polovico predstavljajo zaposleni v dejavnostih proizvodnje električne in optične opreme ter proizvodnje strojev in naprav. V Mestni občini Nova Gorica je vseh družb (od mikro do velikih) skoraj 1000, v Goriški regiji okrog 2.700 in v Sloveniji približno 55.700.

**Občina Kobarid** (ital. *Caporetto*) je občina v Sloveniji. Leži na severozahodnem delu Slovenije v Posočju na stičišču alpskega in predalpskega sveta. Zahodna meja občine je tudi državna meja Slovenije z Italijo. Ima 33 naselij, organiziranih v 10 krajevnih skupnosti. Površina občine je 192,7 m<sup>2</sup>, število prebivalcev 4.491.

Sedanja občina je nastala z razpadom velike Tolminske občine. Kobariška kotlina je razširjen del soške doline, ki naj bi nastala, ko je odteklo jezero. Sama soška dolina je delo soškega ledenika. Skozi kobariško občino teče tudi reka Nadiža, ki se v Italiji izliva v Sočo. Zaradi svoje lege ima Kobarid pomembno strateško lego, saj leži ob pomembni poti čez Predel v Italijo. Kobarid je prepoznaven predvsem po Soški fronti in njenem zaključku, imenovanem Čudež pri Kobaridu. V spomin na ta velik italijanski poraz je postavljena kostnica na *Gradiču* pri cerkvi sv. Antona, kjer so shranjeni posmrtni ostanki padlih italijanskih vojakov.

**Idrsko** je vas s 300 prebivalci, ki leži ob glavni cesti Kobarid - Tolmin, 2 km jugovzhodno od Kobarida. Vas leži nad potokom Idrija in pod Matajurjem (1642 m). Idrija se pod vasjo izliva v Sočo, v vasi se odcepi cesta na jugozahod, strmo v hrib, proti Livku in naprej proti Benečiji. Iz vasi je lep pogled na Krn (2244 m) in druge gore, ki obkrožajo kobariško kotlino. V katastrfalnem potresu leta 1976 je bilo veliko starih hiš tako poškodovanih, da jih je bilo treba porušiti. Novogradnje so spremenile podobo vasi.

## 6. TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI (vir: GURS, Letno poročilo 2020)

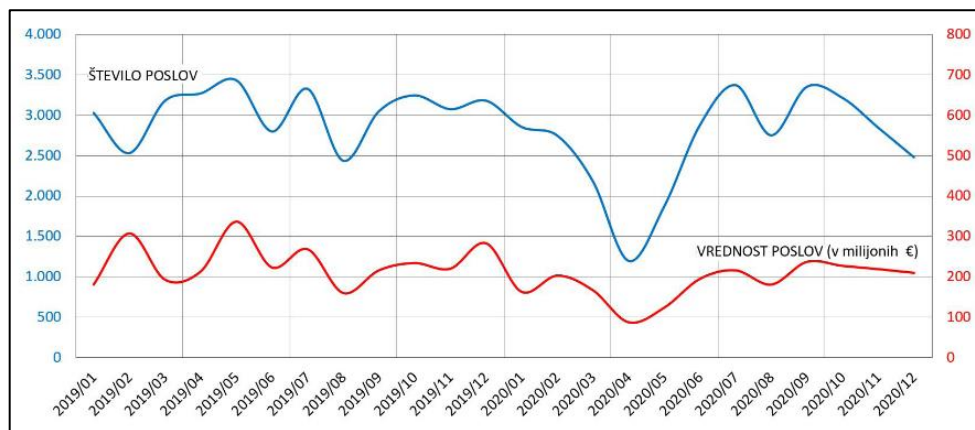
V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle. Zaenkrat se je v letu 2021 promet z nepremičninami zmanjševal do februarja, ko je prenehala prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin. Po normalizaciji poslovanja z nepremičninami je število transakcij z nepremičninami poskočilo in bilo aprila že na približno enaki ravni kot v letu pred epidemijo. Število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) se je lani v primerjavi z »normalnim« letom 2019 na ravni države zmanjšalo za 17 odstotkov, število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali) pa kar za 30 odstotkov. Zmanjšanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo skoraj izključno posledica omejevalnih ukrepov države za zaježitev epidemije, ki so večino časa omejevali tudi normalno poslovanje z nepremičninami. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se v času epidemije namreč ni zmanjšalo. Večji padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami pa kaže, da se je zaradi negotovosti poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije zmanjšalo povpraševanje po poslovnih

nepremičninah. Skupno število transakcij kmetijskih in gozdnih zemljišč je lani na ravni države upadlo za 12 odstotkov. Število transakcij z zazidljivimi zemljišči se je lani kljub epidemiji celo povečalo, in sicer za 4 odstotke v primerjavi z letom 2019. To je predvsem posledica vse večjega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki se, tako kot tudi povpraševanje po hišah, zaradi visokih cen stanovanj v večjih mestih vse bolj seli na obrobje oziroma v okolico le-teh. Najbolj občuten je bil lani padec prometa z nepremičninami v prvem valu epidemije od marca do maja. Število realiziranih prodaj stanovanjskih nepremičnin je bilo aprila 2020, ko je bilo najmanjše, za dve tretjini manjše kot aprila 2019, prodaj poslovnih nepremičnin za skoraj 70 odstotkov, prodaj zazidljivih zemljišč pa za polovico. V obdobju do drugega, oktobrskega vala epidemije so predvsem prodajalci in kupci stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo poizkušali vsaj deloma nadoknaditi spomladanski izpad trgovanja. Na ta račun je bilo v tem obdobju število realiziranih transakcij z nepremičninami celo večje kot v istem obdobju leta 2019. Z drugim valom epidemije, ko je ponovno stopila v veljavo tudi prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin, se je promet z nepremičninami ponovno zmanjšal, a bistveno manj kot prvič. Decembra 2020 je bilo število realiziranih transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami za okoli četrtno manjše kot decembra 2019, medtem ko je bilo število transakcij z zazidljivimi zemljišči kar za 10 odstotkov večje.

Na cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo epidemija ni imela večjega vpliva. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah in zemljiščih za njihovo gradnjo je ostalo veliko, ponudba pa z novogradnjami še vedno zaostaja za povpraševanjem. Tako v urbanih središčih in na turistično zanimivih območjih povpraševanje precej presega ponudbo in cene nepremičnin rastejo. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah kljub visokim cenam vzdržujejo predvsem zgodovinsko nizke obrestne mere in veliki prihranki prebivalstva. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe in investicije v gradnjo novih stanovanj za tržno prodajo. Na ravni države so bile cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 višje za 3 do 4 odstotke. Cene nepremičnin so bile lani višje praktično povsod po državi, verjetno pa so zaradi epidemije vendarle zrasle nekoliko manj, kot bi sicer. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevala tudi v prvi polovici letošnjega leta. Poleg omejene ponudbe novih stanovanj vse bolj ustvarja pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin pri nas tudi občutna rast cen gradbenega materiala, ki je predvsem posledica globalnega zviševanja cen transporta in surovin zaradi pandemije. Razlike v cenah nepremičnin po Sloveniji so velike in se zaradi razlik v rasti cen po obratu cen leta 2015 še povečujejo. Najvišje so cene nepremičnin v Ljubljani, v gorenjskih in obalnih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, Portorož, Piran), v okolici Ljubljane (Lavrica, Škofljica, Brezovica, Grosuplje, Domžale, Trzin, Mengeš, Medvode) in v Kranju. Na teh območjih so praviloma cene nepremičnin v zadnjih petih letih tudi najbolj zrasle. Z izjemo obalnega območja, kjer sicer še vedno visoka rast cen ni bila med najvišjimi, tako da so cene stanovanjskih nepremičnin v Kranjski Gori in na Bledu v zadnjem času presegle cene v obalnih krajih. Po cenah stanovanjskih nepremičnin, še bolj pa zemljišč za njihovo gradnjo, sicer močno izstopa glavno mesto, kjer je bila rast cen od leta 2015 rekordna, saj so se na primer cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zvišale praktično za polovico. V Ljubljani se je, zaradi hitre rasti povpraševanja po novih stanovanjih po obratu cen nepremičnin leta

2015, stanovanjska gradbena ekspanzija začela najprej in je tudi najmočnejša. Glede na stanovanja v gradnji se priliv večjega števila novih stanovanj na trg pričakuje v naslednjih dveh letih. Tudi v ostalih večjih mestih pa so kupci v pričakovanju novih stanovanj, ki počasi prihajajo na trg, saj povpraševanje po stanovanjskih novogradnjah zaenkrat povsod bolj ali manj presega ponudbo. Glede na omejitve poslovanja z nepremičninami zaradi »protikoronarnih« ukrepov, ki so vključevale tudi prepoved opravljanja terenskih ogledov, je bil v preteklem letu padec prometa z nepremičninami celo manjši od pričakovanega. Po marčevski prvi razglasitvi epidemije in zaustavitvi javnega življenja sta število in vrednost kupoprodajnih poslov z nepremičninami močno upadla. Aprila je bilo število poslov za 56 odstotkov manjše, njihova skupna vrednost pa 57 odstotkov manjša kot februarja pred epidemijo. V primerjavi z aprilom 2019 je bilo število sklenjenih poslov manjše za 63 odstotkov, njihova vrednost pa za 59 odstotkov. Maja, po prenehanju ukrepov, ki so preprečevali terenske ogleds nepremičnin, se je začel skupni promet z nepremičninami, predvsem na račun kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami, hitro povečevati. Število nepremičninskih poslov je bilo že junija večje kot leto prej. Vrednost sklenjenih poslov pa je, predvsem zaradi manjše prodaje poslovnih nepremičnin, šele avgusta presegla vrednost poslov leto prej. Do oktobrskega drugega vala epidemije in ponovne uvedbe omejitev pri poslovanju z nepremičninami sta bila število sklenjenih poslov in njihova vrednost precej večja kot v enakem obdobju leto prej. Avgusta sta bila večja za 13 odstotkov, septembra pa za 10 odstotkov. Po razglasitvi drugega vala epidemije je bil upad prometa z nepremičninami počasnejši in manjši kot spomladi. Decembra lani je bilo število sklenjenih poslov v primerjavi z oktobrom manjše za 23 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 7 odstotkov. V primerjavi z decembrom leto prej je bilo število poslov manjše za 22 odstotkov, njihova vrednost pa za 26 odstotkov.

Slika 1. Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, mesečno od januarja 2019 do decembra 2020



Preglednica 1: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih (TAO), letno 2015 – 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>SLOVENIJA</b>	<b>3.208</b>	<b>3.944</b>	<b>4.425</b>	<b>4.456</b>	<b>4.569</b>	<b>4.721</b>
LJUBLJANA	239	214	241	267	283	227
MARIBOR	108	192	134	173	137	125
OBALA	78	139	192	111	163	121
GORENJSKO OBMOČJE	118	135	168	241	220	247
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	241	238	304	313	275	316
CELJE	44	49	50	42	46	33
KRANJ Z OKOLICO	79	73	124	127	129	124
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	57	109	112	108	149	117
ZASAVJE	49	71	121	83	59	101
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	60	68	87	124	98	129
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	194	286	312	307	367	361
ŠALEŠKA DOLINA	54	39	38	49	60	39
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	257	340	291	308	290	310
NOVO MESTO IN OKOLICA	148	215	228	248	234	233
NOTRANJSKO OBMOČJE	156	166	155	143	140	144
PTUJSKO POLJE	98	117	153	143	164	147
POSOČJE IN IDRJSKO OBMOČJE	19	52	49	101	65	63
SLOVENSKE GORICE	240	255	254	279	287	347

Za stanovanjske hiše je delež prodanih hiš, glede na slovenski fond hiš, lani znašal 1,1 odstotka. Po dejavnosti trga stanovanjskih hiš so lani izstopala območja Maribora (1,9-odstotni delež prodaj), Celja (1,8-odstotni) in Slovenske Istre (1,6-odstotni). Aktivnost trga hiš na območjih Ljubljane in Severne okolice Ljubljane je bila na ravni slovenskega povprečja, aktivnost trga na območjih Obale (1,1-odstoten delež prodaj) ter Kranja z okolico in Gorenjskega območja (0,9 odstoten) pa podpovprečna. Uradna evidenca stavbnih zemljišč, v kateri se vodijo podatki o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih ter njihovih razvojnih stopnjah, še ni v celoti vzpostavljena. Zato s podatki o fondu razpoložljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb trenutno ne razpolagamo. Fond zazidljivih zemljišč se sicer lahko povečuje s prostorskimi plani občin oziroma s spremembami namenske rabe zemljišč (praviloma kmetijskih), zmanjšuje pa s pozidavo. Aktivnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na določenem območju tako lahko ocenjujemo le na podlagi gibanja števila in skupne površine prodanih zemljišč. To pa je v prvi vrsti odvisno od ponudbe in povpraševanja na določenem območju. Od leta 2015 je v Sloveniji prisoten razmeroma stalen trend povečevanja aktivnosti trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ki je močnejši izven urbanih središč ter na obalnem ter priobalnem področju. Povečevanje dejavnosti trga poganja naraščajoče povpraševanje po zazidljivih zemljiščih s strani investorjev, ki gradijo stanovanja za trg, in s strani prebivalstva, ki gradi stanovanjske hiše v lastni režiiji. Povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš se zaradi pomanjkanja ponudbe zemljišč in njihovih visokih cen v največjih mestih, deloma pa tudi zaradi nove »koronske« realnosti, seli vse dlje v okolico večjih mest. Večja dejavnost trga zazidljivih zemljišč izven urbanih središč je torej predvsem posledica naraščajočega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, relativno večje ponudbe in nižjih cen zemljišč kot v mestih. Razmeroma dejaven trg zazidljivih zemljišč na območju Obale pa je, ob pomanjkanju zemljišč v obmorskih krajih, posledica večjega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo v

zaledju obale. V največjih mestih, predvsem pa v Ljubljani, je ob sicer velikem povpraševanju dejavnost trga manjša zaradi premajhne ponudbe in visokih cen.

Preglednica 2: Velikost vzorca in mediana cene za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)
SLOVENIJA	5.455	1.750	2.786	107.000	2.036	46
LJUBLJANA	1.405	2.960	195	290.000	103	311
MARIBOR	770	1.400	125	130.000	42	79
OBALA	281	2.500	86	215.000	57	118
GORENJSKO OBMOČJE	258	1.770	85	157.000	74	79
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	252	2.350	175	205.000	202	135
CELJE	229	1.450	57	129.000	17	95
KRANJ Z OKOLICO	171	2.270	52	192.000	44	130
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	152	1.110	79	85.000	68	25
ZASAVJE	133	910	44	70.000	20	22
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	119	1.880	82	98.000	54	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	164	2.220	184	180.000	216	77
ŠALEŠKA DOLINA	168	1.270	29	135.000	16	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	156	1.160	192	105.000	175	36
NOVO MESTO IN OKOLICA	158	1.680	161	66.000	111	30
NOTRANJSKO OBMOČJE	100	1.370	59	75.000	60	25
PTUJSKO POLJE	100	1.170	96	81.000	77	24
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	67	1.030	61	80.000	23	31
SLOVENSKE GORICE	119	1.010	182	69.000	144	21

Po Sloveniji so cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo zelo različne. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so na primer na območju z najvišjimi cenami več kot trikrat višje kot na območju z najnižjimi cenami, cene stanovanjskih hiš so več kot šestkrat višje, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa več kot tridesetkrat višje.

### STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

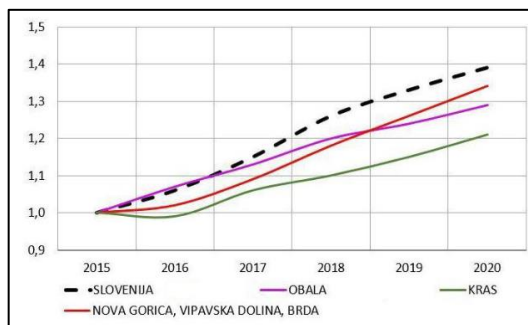
Leta 2020 je srednja cena stanovanja (mediana) na ravni države znašala 1.750 €/m<sup>2</sup>. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven.

Ne glede na to, da so v zadnjih petih letih cene stanovanj povsod rastle, so bile razlike med posameznimi območji države občutne. Pričakovano je bila rast cen v največjih mestih, kjer so skoncentrirane večstanovanjske stavbe, hitrejša in večja kot v manjših mestih in na podeželju, kjer je fond stanovanj skromen. Od leta 2015 so daleč največ zrasle cene stanovanj v glavnem mestu. V primerjavi z letom 2015 so bile v Ljubljani lani višje že za skoraj polovico (48 odstotkov). V Ljubljani so začele cene stanovanj po zadnjem obratu cen tudi najhitreje naraščati. Rekordno so se povišale leta 2017, kar za 15 odstotkov. Leta 2018 so bile že za 43 odstotkov višje kot leta 2015. Nato se je ta izredna rast cen umirila in bila v zadnjih dveh letih med nižjimi v državi. V obdobju od leta 2015 je bila rast cen stanovanj nadpovprečna in je presegla 40 odstotkov še na območju Kranja z okolico (45 odstotkov), na Gorenjskem območju (44 odstotkov), v Severni okolici Ljubljane in na Alpskem turističnem območju (42 odstotkov) ter nekoliko presenetljivo tudi na Notranjskem območju (41 odstotkov). V Mariboru so cene stanovanj od leta 2015 zrasle za skoraj 40 odstotkov, v Celju

pa za 35 odstotkov. V Celju in Okolici Celja je bila sicer rast cen stanovanj (7 odstotkov) v lanskem »koronskem« letu največja med vsemi območji. V Mariboru pa je bila enaka kot v Ljubljani (3 odstotke) oziroma med najmanjšimi. Na Obali s Koprom je bila rast cen stanovanj v zadnjih petih letih »le« približno 30-odstotna. Manj kot 20-odstotno rast cen stanovanj pa smo zabeležili v Posočju in na Idrijskem območju, na Savinjskem območju in Ptujskem polju, v Halozah ter na Kočevskem območju, ki je edino, kjer je bila rast cen stanovanj manjša od 10 %.

Primerjave gibanja cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah v zadnjih letih, po regionalno povezanih tržnih analitičnih območjih in glede na državo skupno, so razvidne iz slike 2.

Slika 2. Gibanje cen stanovanj, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)

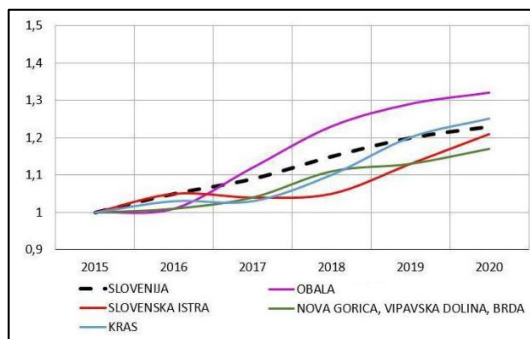


## STANOVANJSKE HIŠE

Srednja cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2020 v Sloveniji znašala 107.000 evrov. Cene stanovanjskih hiš so se na ravni države lani skoraj izenačile z rekordnimi iz leta 2008. Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah je bilo od leta 2015 tudi gibanje cen stanovanjskih hiš po območjih države zelo različno. Za razliko od stanovanj je bila rast cen hiš največja v turističnih krajih, kar gre pripisati predvsem velikemu povpraševanju in povečevanju naložb v počitniške hiše na turističnih območjih. Na ta račun so bile cene stanovanjskih hiš leta 2020 na Alpskem turističnem območju kar za 49 odstotkov višje kot leta 2015, na območju »Posočje in Idrijsko območje« pa za 45 odstotkov, rast cen pa je bila nadpovprečna tudi na območju Obale s Koprom (32 odstotkov). K rasti cen stanovanjskih hiš na ravni države v obdobju od leta 2015 je sicer največ prispevala rast cen v glavnem mestu in širši okolici. V tem obdobju je bila namreč na vseh obravnavanih analitičnih območjih na tem področju (Ljubljana, Severna okolica Ljubljane, Vzhodna okolica Ljubljane in Južna Okolica Ljubljane) rast cen stanovanjskih hiš ves čas nadpovprečna. Med večjimi mesti so se cene hiš v primerjavi z letom 2015 najbolj zvišale v Ljubljani (37 odstotkov). Nadpovprečna je bila tudi rast cen v Kranju (28 odstotkov) in Mariboru (26 odstotkov), medtem ko je bila v Celju (21 odstotkov) pod slovenskim povprečjem. Najmanjšo rast cen hiš v zadnjih petih letih smo zabeležili na območjih, kjer je bilo povpraševanje po hišah najmanjše. Tako so se na območju Zasavja in na Koroškem območju s Pohorjem in Kozjakom cene hiš v primerjavi z letom 2015 zvišale »le« za 8 odstotkov. Na območju Bele Krajine pa so se cene hiš, na račun občutnega padca cen v lanskem letu oziroma v času epidemije, celo znižale za 4 odstotke. V lanskem letu so cene stanovanjskih

hiš na večini območij, za razliko od prejšnjih let, zrasle bolj kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. V primerjavi z letom 2019 so cene hiš najbolj zrasle na Notranjskem območju (za 13 odstotkov) ter na Alpskem turističnem območju in v Posočju in Idrijskem območju (za 12 odstotkov). Na območjih Ljubljane in Maribora so v primerjavi z letom 2019 cene hiš zrasle za 4 odstotke, na območju Kranja z okolico za 5 odstotkov, Celja za 3 odstotke in Obale za 2 odstotka. Primerjave gibanja cen stanovanjskih hiš v zadnjih letih, po regionalno povezanih tržnih analitičnih območjih in glede na državo skupno, so razvidne iz slike

Slika 3. Gibanje cen stanovanjskih hiš, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)

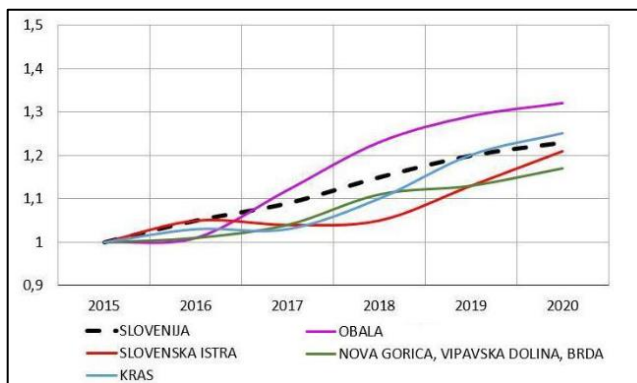


## ZEMLIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Povsod po državi so v zadnjih petih letih cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb in stanovanjskih hiš zrasle. Glede na velike razlike v rasti povpraševanja po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb po letu 2015, je bilo zelo različno tudi gibanje njihovih cen po različnih območjih države. Največjo rast cen zazidljivih zemljišč smo v obdobju od leta 2015 zabeležili na Kočevskem območju, kjer so cene zrasle kar za 70 odstotkov. Glavni razlog za tako rast cen je iskati v opaznem okrevanju gospodarstva na tem območju. To je pomenilo večje zaposlovanje in priseljevanje, in je ob rasti že tako visokih cen stanovanjskih nepremičnin v osrednji Sloveniji povzročilo močno povečanje povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš na tem območju, kjer so bile cene razmeroma nizke. Če upoštevamo območja, kjer je bilo število realiziranih transakcij z zazidljivimi zemljišči v zadnjih letih razmeroma veliko, je bila rast njihovih cen od leta 2015 med najvišjimi (nad 50-odstotna) še v gorenjskih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, območje Bohinja) ter na območju Postojne in v Južni okolici Ljubljane, predvsem na račun povečanega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš. V Ljubljani, Severni okolici Ljubljane in na Obali, kjer je povpraševanje po zazidljivih zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb največje, ponudba pa zelo omejena, so cene zazidljivih zemljišč od leta 2015 zrasle za okoli 30 odstotkov. Rast cen bi bila gotovo še bistveno višja, če bi bilo na voljo več zazidljivih zemljišč na boljših lokacijah, primernih za takojšnjo gradnjo. Nadpovprečna (nad 30-odstotna) je bila tudi rast cen v Celju. V Mariboru in Kranju, kjer se je gradbena ekspanzija začela nekoliko kasneje, pa je bila rast cen zazidljivih zemljišč podpovprečna. Rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila najmanjša na ruralnih območjih države.

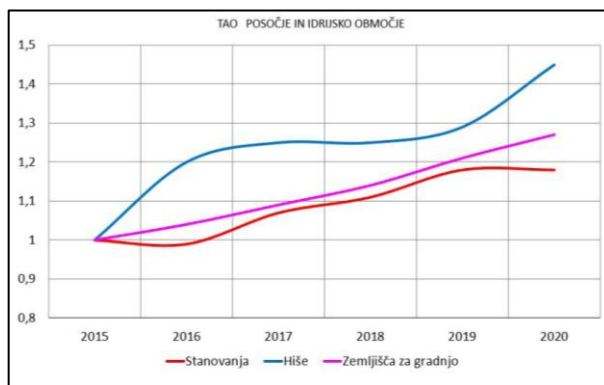


Slika 4. Gibanje cen zemljišč, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



Po Sloveniji so cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo zelo različne. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so na primer na območju z najvišjimi cenami več kot trikrat višje kot na območju z najnižjimi cenami, cene stanovanjskih hiš so več kot šestkrat višje, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa več kot tridesetkrat višje.

Slika 5. Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posočje in Idrijsko območje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



Preglednica 3. Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posočje in Idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	67	880	1.030	1.250	1967	54
LAO IDRIJA	33	880	1.020	1.140	1965	52
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	18	860	990	1.170	1974	60
LAO TOLMIN, KOBARID	14	970	1.290	1.560	1960	53

Preglednica 4. Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posočje in Idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	61	50.000	80.000	110.000	1949	154	580
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	32	39.000	60.000	84.000	1923	141	670
LAO BOVEC, LOG, TRENTA	11	70.000	103.000	131.000	1976	144	390
LAO TOLMIN, KOBARID	10	61.000	86.000	131.000	1935	201	580

Preglednica 5. Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posočje in Idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	23	19	31	58	870
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	12	17	19	22	1.130

Preglednica 6. Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posočje in Idrijsko območje, kumulativno od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	-1%	8%	4%	6%	0%
Hiše	20%	4%	0%	4%	12%
Zemljišča za gradnjo	4%	5%	5%	6%	5%

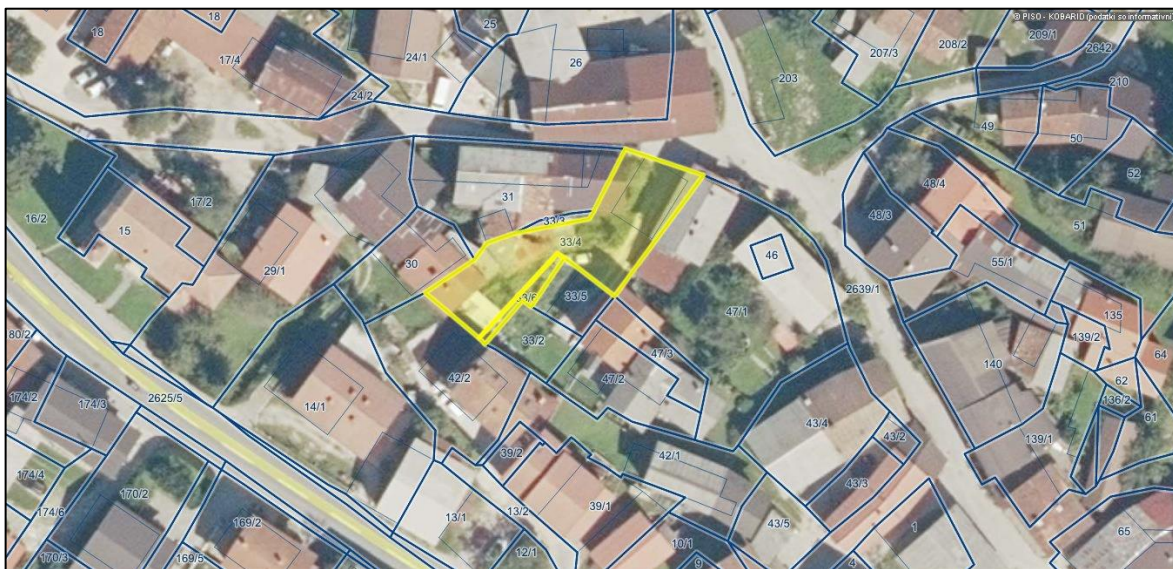
Preglednica 7. Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posočje in Idrijsko območje, kumulativno od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	-1%	7%	11%	18%	18%
Hiše	20%	25%	25%	29%	45%
Zemljišča za gradnjo	4%	9%	14%	21%	27%

## 8. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE

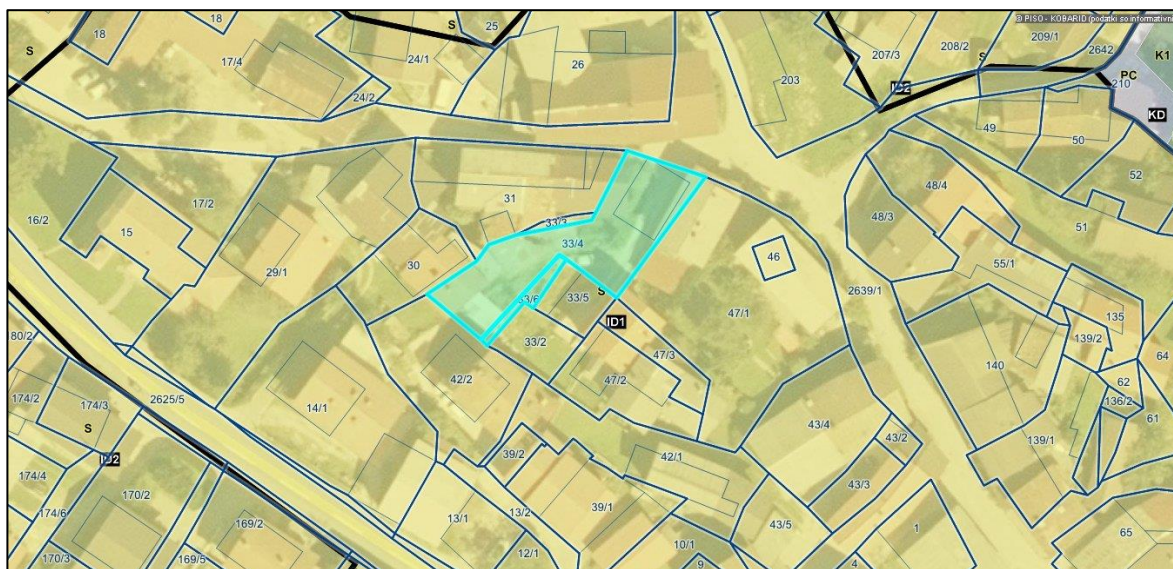
### 8.1. PODATKI O ZEMLJIŠČU IN KOMUNALNA OPREMA

Predmetna nepremičnina se nahaja v osrednjem delu naselja Idrsko, dostopna neposredno iz lokalne ceste s parc. št. 2639/1 k.o. Idrsko. Zemljišče je nepravilne oblike, stanovanjski objekt se nahaja severnem delu na parcele št. 33/4 k.o. 2229 Idrsko, parcela št. 33/6, ki je ozke, nepravilne oblike, je v naravi del dvorišča. V neposredni okolici je stanovanjska pozidava kombinirana z gospodarskimi poslopji, objekt je priključen na električno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Možnost parkiranja je dvorišču ob objektu.



Izris parcel iz portala PISO

Osnovna namenska raba parcele je osnovna namenska raba parcele št. 33/4 in 33/6, obe k.o. 2229 Idrsko, območje **stavnih zemljišč – S območje stanovanj**, urejevalna enota ID1.



Namenska raba - izris parcel iz portala PISO



## 8.2. TEHNIČNE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Enonadstropna stanovanjska hiša je bila po podatkih iz javnega zgrajena vpogleda leta 1977, kasneje je bil pod balkonom na severni strani izdelan vetrolov.



Pogled iz severne strani



Severna in zahodna fasada

Zidovi so opečni, stropna plošča je masivna betonska, streha je lesena dvokapnica s salonitno kritino, kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine. Okna in vhodna vrata so aluminjasta s termopan steklom, brez senčil. Notranje stopnišče je enoramno, masivno. Notranja vrata so lesena. Fasada je grobo in fino ometana, finalno obdelana. Notranje stene in stropi so grobo in fino ometani, finalno pobeljeni, stene so s keramiko obložene v kuhinji za elementi, v WC-ju in v kopalnici, v jedilnici je lesena obloga. Finalni tlaki so standardne izvedbe v skladu z namensko rabo prostorov, v pritličju je v glavnem keramika, v dnevni sobi je deščični pod (potreben obnove), v sobi je laminat, v nadstropju je deščični pod, v garderobi laminat in v kopalnici keramika.

V pritličju so dnevni prostori, vetrolov, kuhinja z jedilnico, dnevna soba, manjša soba z garderobo, dnevni WC in hodnik s stopniščem, v nadstropju sta dve sobi, kopalnica, garderoba in balkona severni in zahodni strani.

V objektu je vodovodna in električna instalacija, ogrevanje je lokalno s štedilnikom na drava v pritličju in LTŽ pečjo v nadstropju.



Jedilnica in kuhinja



Kuhinja



Dnevna soba



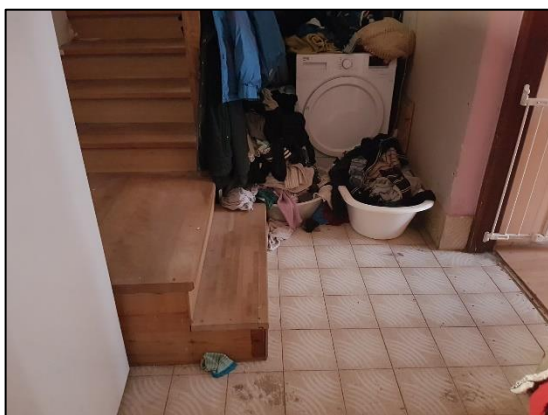
Soba v pritličju



Garderoba v pritličju



WC v pritličju



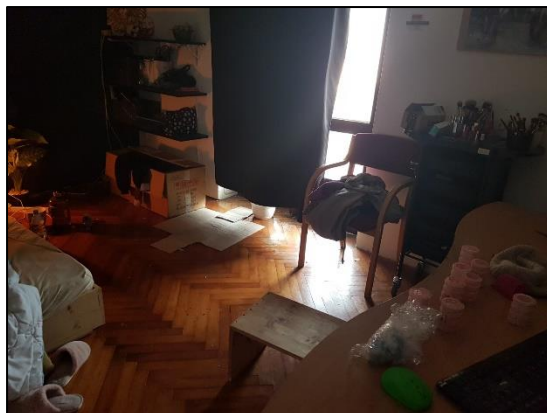
Hodnik s stopniščem v pritličju







Kopalnica v nadstropju



Soba v nadstropju



Soba v nadstropju



Garderoba v nadstropju

### 8.3. NETO TLORISNA POVRŠINA

Za določitev neto tlorisne površine so mere izmerjene na kraju samem dne 18.10.2021 ob 9,30 uri v prisotnosti solastnika g. Milana Čopi.

Opis prostora	P <sub>n</sub>	
a. pritličje		
- vetrolov	4,90 m <sup>2</sup>	
- kuhinja	11,00 m <sup>2</sup>	11,00 m <sup>2</sup>
- jedilnica	13,80 m <sup>2</sup>	13,80 m <sup>2</sup>
- dnevna soba	14,80 m <sup>2</sup>	14,80 m <sup>2</sup>
- soba	5,75 m <sup>2</sup>	5,75 m <sup>2</sup>
- garderoba	3,95 m <sup>2</sup>	3,95 m <sup>2</sup>
- WC	2,00 m <sup>2</sup>	2,00 m <sup>2</sup>
- hodnik s stopniščem	8,10 m <sup>2</sup>	
	<b>64,30 m<sup>2</sup></b>	<b>51,30 m<sup>2</sup></b>
b. nadstropje		
- hodnik	6,70 m <sup>2</sup>	6,70 m <sup>2</sup>
- soba	12,90 m <sup>2</sup>	12,90 m <sup>2</sup>
- soba	10,30 m <sup>2</sup>	10,30 m <sup>2</sup>

- soba	12,00 m <sup>2</sup>	12,00 m <sup>2</sup>
- garderoba	3,95 m <sup>2</sup>	3,95 m <sup>2</sup>
- kopalnica	4,30 m <sup>2</sup>	4,30 m <sup>2</sup>
- balkon	2,48 m <sup>2</sup>	
- balkon	4,90 m <sup>2</sup>	
	<b>57,53 m<sup>2</sup></b>	<b>50,15 m<sup>2</sup></b>

$$P_n = 64,30 \text{ m}^2 + 57,53 \text{ m}^2 \quad P_u = 51,30 \text{ m}^2 + 50,15 \text{ m}^2$$

$$\underline{P_n = 121,83 \text{ m}^2}$$

$$\underline{P_u = 101,45 \text{ m}^2}$$

**Neto tlorisna površina objekta ID št. 2229-163 meri 121,83 m<sup>2</sup>, uporabna površina meri 101,45 m<sup>2</sup>.**

## 9. OCENA VREDNOSTI

Tržna vrednost predmetne nepremičnine je določena po načinu tržnih primerjav in nabavnovrednostnem načinu.

### 9.1. NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

#### 9.1.1. VREDNOST ZEMLJIŠČA - PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Iz portala CGS CENILEC, v katerem so evidentirane prodaje vseh tipov objektov in zemljišč izhaja, da je bilo v obdobju zadnjih 3 let na območju Občine Kobarid realiziranih 50 prodaj stavbnih zemljišč s povprečno višino posla 13.851,40 €, s povprečno ceno 20,85 €/m<sup>2</sup> za povprečno površino 664,38 m<sup>2</sup>.

Obravnavano zemljišče s parc. št. 33/4 in 33/6, obe k.o. 2229 Idrsko skupne površine 405 m<sup>2</sup> je stavbnega značaja, nahaja na območju stanovanjske pozidave in ima neposreden dostop iz asfaltirane ceste. Vrednost primerljivega stavbnega zemljišča, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe, ocenim po načinu tržnih primerjav ob upoštevanju makro in mikrolokacijske lege, velikosti in na to vezane možnosti sedanje in bodoče namenske rabe. V ta namen sem pridobil podatke o treh zemljiščih, ki so bila prodana v bližnji preteklosti na širšem kobariškem območju in sicer:

- Prva primerljiva prodaja ID 506443 predstavlja zemljišče s parc. št. 132/16 k.o. 2229 Idrsko površine 180 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v naselju Idrsko, je nepravilne oblike, funkcionalno se je pripojilo obstoječi stavbni enoti, prodano dne 17.7.2020 za ceno 3.600 €, oz. za 20€/m<sup>2</sup>;
- Druga primerljiva prodaja ID 433749 predstavlja zemljišče s parc. št. 279 259/1, obe k.o. 2225 Drežnica skupne površine 248 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v naselju Drežnica, je nepravilne oblike, funkcionalno se je pripojilo obstoječi stavbni enoti, prodano dne 12.6.2019 za ceno 5.000 €, oz. za 20,16 €/m<sup>2</sup>;
- Tretja primerljiva prodaja ID 441332 predstavlja zemljišče s parc. št. 666/4 k.o. 2222 Svino površine 1.286 m<sup>2</sup>, ki se nahaja zahodno od Kobarida, je nepravilne oblike, primerno za



izgradnjo samostojne stavbne enote, prodano dne 2.7.2019 za ceno 25.720 €, oz. za 20€/m<sup>2</sup>;

Posamezne primerljivosti so podane v tabeli prilagoditev

Prilagoditve				
primerljive prodaje		506443	433749	441332
lokacija	Idrsko	Idrsko	Drežnica	Svino
datum prodaje		17.7.2020	12.6.2019	2.7.2019
PC		3.600 €	5.000 €	25.720 €
velikost zemljišča	405 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	248m <sup>2</sup>	1.286 m <sup>2</sup>
cena v €/m <sup>2</sup>		20,00 €/m <sup>2</sup>	20,16 €/m <sup>2</sup>	20,00 €/m <sup>2</sup>
prilagoditve v %				
- vpliv časa prodaje		1	3	3
- vpliv velikosti zemljišča		-1	-1	10
- vpliv oblike in konfiguracije zemljišča		5	0	0
- vpliv uporabne vrednosti		25	25	20
- vpliv lokacije		0	5	-5
Prilagoditve skupaj		30	32	23
Vrednost na m <sup>2</sup>		26 €/m <sup>2</sup>	26,61 €/m <sup>2</sup>	24,60 €/m <sup>2</sup>
	ponder	40%	30%	30%
Tržna vrednost/m <sup>2</sup>			25,76 €/m <sup>2</sup>	
<b>Zaokroženo</b>			<b>26 €/m<sup>2</sup></b>	

Zaokrožena vrednost m<sup>2</sup> obravnavanega zemljišča znaša **C<sub>z</sub> = 26,00 €/m<sup>2</sup>**

### 9.1.2. VREDNOST NEPREMIČNINE

V portalu PEG je kot izhodišče za gradbeno vrednost (GOI) privzeta „enodružinska stanovanjska hiša kot samostoječa stavba s poševno streho/delno izkoriščena mansarda, K+P+M(delno), 100 m<sup>2</sup> stanovanjske površine, srednji cenovni razred“ za katerega je nadomestitveni strošek 931,48 €/m<sup>2</sup> in dodatni investicijski stroški v višini 12 %. Zaradi konkretnega odstopanja od osnovnega cenovnega standarda (gradbena, obrtniška, instalacijska izvedba, namembnost, velikost), zmanjšam izhodiščno ceno za -15 %, kar znaša zaokroženo 890 €/m<sup>2</sup>. Vrednost zemljišča je privzeta na osnovi tržno primerljivih cen. Dodatno je s faktorjem 1,35 upoštevana komunalna oprema zemljišča.

<b>Stanovanjska hiša Idrsko 67, Kobarid</b>	
- neto tlorisna površina	121,83 m <sup>2</sup>
- nadomestitveni strošek	890,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Nadomestitvena vrednost objekta:</b>	<b>108.428,70 €</b>

- vrednost kratkotrajnih elementov	45 %	48.792,92 €
- vrednost dolgotrajnih elementov	55 %	59.635,79 €
- Ekonomska življenska doba (EŽD - KK)		40 let
- Ekonomska življenska doba (EŽD - DK)		90 let
- Ocenjena starost KK		25 let
- Ocenjena starost DK		44 let
- Fizična zastarelost kratkotrajnih elementov		30.495,57 €
- Fizična zastarelost dolgotrajnih elementov		16.231,07 €
<b>Sedanja vrednost objekta</b>		<b>61.702,06 €</b>
<b>Vrednost zemljišča</b>		
- površina parcele št. 33/4 in 33/6, obe k.o. 2229 Idrsko		405 m <sup>2</sup>
- vrednost primerljivega stavbnega zemljišča		26 €/m <sup>2</sup>
- vplivni faktor komunalne opreme		1,35 €
<b>Vrednost zemljišča</b>		<b>14.215,50 €</b>
<b>SKUPAJ VREDNOST NEPREMIČNINE</b>		<b>75.917,56 €</b>

**Skupna vrednost nepremičnine na naslovu Idrsko 67, Kobarid, na zemljišču parcele št. 33/4 in 33/6, obe k.o. 2229 Idrsko, po nabavnovrednostnem načinu po mojem mnenju znaša zaokroženo 75.900 €.**

## 9.2. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Iz portala CGS CENILEC, v katerem so evidentirane prodaje vseh tipov objektov in zemljišč izhaja, da je bilo v obdobju zadnjih 3 let na območju Občine Kobarid realiziranih 63 prodaj stanovanjskih hiš s povprečno višino posla 69.088,94 €, s povprečno ceno 498,18 €/m<sup>2</sup> za povprečno površino 138,68 m<sup>2</sup>.

Sedanja vrednost obravnavane nepremičnine je določena po načinu tržnih primerjav. V ta namen sem pridobil podatke o treh realiziranih transakcijah stanovanjskih hiš na območju Idrskega (Vir Trgoskop) in sicer:

- Prva primerljiva prodaja ID 439684 predstavlja starejšo enonadstropno stanovanjsko hišo Idrsko 23, obnovljena leta 1997, neto tlorisne in uporabne površine stavbe 180 m<sup>2</sup>, na zemljišču površine 180 m<sup>2</sup>, ki je bila prodana 8.7.2019 za ceno 112.000 €, oz. za 622,22 € za m<sup>2</sup> neto tlorisne površine;
- Druga primerljiva prodaja ID 446106 predstavlja starejšo vezano enonadstropno stanovanjsko hišo Idrsko 48a, zgrajeno okrog leta 1900, obnovljeno med leti 2011 in 2013, neto tlorisne površine stavbe 83,30 m<sup>2</sup> in 63,10 m<sup>2</sup> uporabne površine (faktor razmerja med uporabno in neto površino je 0,76), na zemljišču površine 280 m<sup>2</sup>, ki je bila prodana 19.9.2019 za ceno 75.000 €, oz. za 900,36 € za m<sup>2</sup> neto tlorisne površine;
- Tretja primerljiva prodaja ID533992 predstavlja enonadstropno stanovanjsko hišo Idrsko 56a, zgrajeno leta 1966, neto tlorisne površine 222 m<sup>2</sup> in 167,50 m<sup>2</sup> uporabne površine (faktor razmerja med uporabno in neto površino je 0,75), na zemljišču površine 495 m<sup>2</sup>, ki je bila prodana 10.3.2021 za ceno 132.500 €, oz. za 596,80 € za m<sup>2</sup> neto tlorisne površine;

Vsi primerljivi objekti so klasične konstruktivne zasnove. Pri obravnavanem objektu je faktor razmerja med uporabno in neto površino 0,83.

### Izbrane sestavine primerjave

#### Prilagoditev zaradi lokacije.

Prilagoditev zaradi lokacije rangiramo z besedo (slabša, boljša, podobna). Vse primerljive nepremičnine so na podobnih lokacijah.

#### Prilagoditev zaradi velikosti zemljišča in izboljšav

Velikost nepremičnine običajno vpliva obratno sorazmerno na vrednost, kar pomeni, da večja površina zemljišča oziroma neto tlorisna površina objekta, nižja je povprečna vrednost v €/m<sup>2</sup>. Primerljivosti zaradi velikosti zemljišča oz. neto tlorisni površini napram ocenjevanju nepremičnine so izvedene v % na podlagi podatkov iz portala TRGOSKOP.

#### Prilagoditev zaradi funkcionalnosti

Analizirana je funkcionalnost zaradi deleža uporabne površine napram neto tlorisni površini objekta na podlagi podatkov iz javnega vpogleda za primerljive nepremičnine.

#### Prilagoditev zaradi starosti in stanja objekta in fizičnih lastnosti

Vse primerljive prodaje, v naravi predstavljajo dokončane objekte. Prilagoditve so izvedene na podlagi zunanjega ogleda ter podatkov o objektih v javnem vpogledu.

Posamezne primerljivosti so podane v tabeli prilagoditev.

Prilagoditve:				
primerljive prodaje:	ID	439684	446106	533992
lokacija	Idrsko	Idrsko	Idrsko	Idrsko
prodajna cena		112.000 €	75.000 €	132.500 €
datum prodaje		8.07.2019	19.09.2019	10.03.2021
NTP	121,83 m <sup>2</sup>	180,00 m <sup>2</sup>	83,30 m <sup>2</sup>	222,00 m <sup>2</sup>
uporabna površina	101,45 m <sup>2</sup>	180,00 m <sup>2</sup>	63,10 m <sup>2</sup>	167,50 m <sup>2</sup>
delež UP/NTP	0,83	1,00	0,76	0,75
površina parcel	405 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	495 m <sup>2</sup>
cena v €/m <sup>2</sup>		622,22 €/m <sup>2</sup>	900,36 €/m <sup>2</sup>	596,85 €/m <sup>2</sup>
prilagoditve v % na m <sup>2</sup>				
- vpliv časa prodaje		3%	3%	0%
- vplivni lokacije objekta		podobna	podobna	podobna
		0%	0%	0%
- vpliv velikosti zemljišča		večje	večje	podobno
		7%	5%	0%
- vplivni velikosti NTP		manjša	večja	manjša
		10%	-10%	15%
- vplivni faktor UP/NTP		večji	manjši	manjši

		-11%	6%	6%
- vpliv izved. in vzdr. obj.		boljše	slabše	slabše
		10%	-20%	5%
Skupni vpliv:		19%	-16%	26%
Vrednost €/m <sup>2</sup>		740,44 €/m <sup>2</sup>	756,30 €/m <sup>2</sup>	752,03 €/m <sup>2</sup>
	ponder	30%	30%	40%
Tržna vrednost v €/m <sup>2</sup> :			749,83 €/m <sup>2</sup>	
Vrednost nepremičnine:			91.352,39 €	
<b>Zaokroženo:</b>			<b>91.350 €</b>	

**Skupna vrednost nepremičnine na naslovu Idrsko 67, Kobarid, na zemljišču parcele št. 33/4 in 33/6, obe k.o. 2229 Idrsko, po načinu tržnih primerjav po mojem mnenju znaša zaokroženo 91.350 €.**

## 10. ZAKLJUČNO MNENJE

Predmetna nepremičnina na zemljišču parcele št. 33/4 in 33/6, obe k.o. 2229 Idrsko, skupne površine 405 m<sup>2</sup>, predstavlja zaokroženo posest s starejšo, enonadstropno stanovanjsko hišo na naslovu Idrsko 67, Kobarid, v katastru stavb ID št. 2229-163 neto tlorisne površine 121,83 m<sup>2</sup> in 101,45 m<sup>2</sup> uporabne površine. Objekt je minimalno vzdrževan, potreben celovite obnove.

Pri oceni tržne vrednosti sta uporabljena nabavnovrednostni način in način tržnih primerjav. Izračunani vrednosti se bistveno razlikujeta kar pomeni, da obe ne izkazujeta povsem primerno vrednost. Večji poudarek, ponder 0,85 dajem načinu tržnih primerjav, nabavnovrednostni način uporabim za primerjavo in mu dajem manjši poudarek, ponder 0,15. Iz navedenega sledi, da znaša tržna vrednost predmetne nepremičnine, zaokroženo:

**89.000 €**

(z besedo: devetinoosemdesettisoč eurov in 00/100).

Ob upoštevanju odbitka v višini -10 % ker bo po prodaji idealnega deleža nepremičnine potrebno urediti lastniška razmerja, znaša tržna vrednost solastninskega deleža do ½ predmetnih nepremičnin s parc. št. 33/4 in 33/6, obe k.o. 2229 Idrsko, zaokroženo:

**40.000 €**

(z besedo: štiridesettisoč eur in 00/100 )

**11. 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;
- sem opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- nihče ni podpisniku tega poročila nudil pomembne strokovne pomoči.

Radivoj ERZETIČ, dipl. inž. grad.

