



VS0172292945

I 68/2023

OKRAJNO SODIŠČE V IDRIJI
PREJETO

23 -01- 2025

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

- **nepremičnina z ID znakom del stavbe 2358-75-1
(stanovanje št. 1 v kletni etaži večstanovanjske
stavbe štev. 75 k.o. 2358 Spodnja Idrija na
naslovu Šolska ulica 10, 5281 Spodnja Idrija)**

Nova Gorica, januar 2025

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.

Cankarjeva ulica 42

5000 NOVA GORICA

OKRAJNO SODIŠČE V IDRJI

Metni trg 1

5280 IDRJA

ZADEVA: Ocena tržne vrednosti nepremičnine z ID znakom del stavbe 2358-75-1 – stanovanje šte. 1 v kletni etaži večstanovanjske stavbe šte. 75 k.o. 2358 Spodnja Idrija na naslovu Šolska ulica 10, 5281 Spodnja Idrija

V skladu z vašim sklepom I 68/2023 z dne 04. 12. 2024 v izvršilni zadevi upnika KOMUNALA Idrija d.o.o., Carl Jakoba 4, Idrija, ki ga zastopa Lidija Košutnik, odvetnica v Idriji, zoper dolžnika: SGI stanovanjsko gospodarstvo in investicije d.o.o., Kosovelova ulica 9, Idrija, sem ocenil tržno nepremičnine z ID znakom del stavbe 2358-75-1. Navedena nepremičnina predstavlja po podatkih Geodetske uprave RS stanovanje šte. 1, ki se nahaja v kletni etaži večstanovanjske stavbe šte. 75 k.o. 2358 Spodnja Idrija na naslovu Šolska ulica 10, 5281 Spodnja Idrija.

Nepremičnina z ID znakom del stavbe 2358-75-1 je vpisana v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Idriji. Zemljiško knjižna lastnica predmetne nepremičnine je družba SGI stanovanjsko gospodarstvo in investicije d.o.o., Kosovelova ulica 9, 5280 Idrija.

Namen vrednotenja je ocenitev tržne vrednosti predmetne nepremičnine za potrebe Okrajnega sodišča v Idriji.

Z upoštevanjem vsebine priloženega poročila in vsebovanih predpostavk in omejitev, je moje mnenje, da znaša tržna vrednost nepremičnine z ID znakom del stavbe 2358-75-1 na dan 07. 01. 2025

14.480,00 €

(z besedo: štirinajsttisočštiristoosemdeset in 00/100 €)

Nova Gorica, 20. 01. 2025

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.



1.0 IZJAVA CENILCA

V zvezi z izdelanim poročilom izjavljam da:

1. Je pri izdelavi cenitvenega poročila upoštevana strokovna literatura združenja SICGRS in zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja in predpisi, izdani na njihovi podlagi;
2. So informacije in podatki preverjeni v skladu z možnostmi in so prikazani ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
3. So prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni z omejitvenimi pogoji in predpostavkami, navedenimi v tem poročilu in da so to moje nepristranske analize, mnenja in sklepi;
4. Nimam sedanjih in prihodnjih interesov glede nepremičnine, ki je predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali pristranosti glede oseb (pravnih in fizičnih), ki se jih ocena tiče;
5. Plačilo za opravljeno storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
6. Sem dne 07. 01. 2025 opravil ogled stanovanja števil. 1 v sklopu večstanovanjske stavbe števil. 75 k.o. 2358 Spodnja Idrija na naslovu Šolska ulica 10, 5281 Spodnja Idrija. Ogled je omogočil uporabnik predmetnega stanovanja. Na ogledu je bila prisotna odvetnica ga. Lidija Košutnik, predstavnika dolžnika na ogledu ni bilo.

Sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeništvo splošno
Stojan VIČIČ, univ.dipl.inž.grad.



2.0 IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

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

- v cenitvi je stanovanje števil. 1 v kletni etaži večstanovanjske stavbe števil. 75 k.o. 2358 Spodnja Idrija na naslovu Šolska ulica 10, 5281 Spodnja Idrija obravnavan ob upoštevanju sedanjega fizičnega stanja,
- v cenitvi so pri gradbeni nepremičnini zajeti vsi vgrajeni gradbeni, finalni in instalacijski elementi in naprave, ki so potrebni in služijo normalni sednji rabi objekta oziroma prostorov, ni pa upoštevana premična ali posebna tehnološka in spremljajoča oprema,
- zemljišče obravnavane parcele je usklajeno z družbenim planom občine in ocenjevano kot stavbno zemljišče,
- vse vrednosti v cenitvi so podane brez davka na promet nepremičnin oziroma brez davka na dodano vrednost in veljajo na dan 07. 01. 2025,
- v cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena,
- nepremičnina z ID znakom del stavbe 2358-75-1 je vknjižena v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Idriji. Na predmetni nepremičnini je vknjižena hipoteka, kar pa pri oceni vrednosti ni upoštevano,
- predmet ocenjevanja je nepremičnina z ID znakom del stavbe 2358-75-1,
- površine prostorov so obravnavane skladno s SIST ISO 9836 in predstavljajo neto tlorisne površine,
- 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.

3.0 NAMEN, OBSEG IN IZRAZOSLOVJE

Kot že navedeno, je namen naloge oceniti tržno vrednost stanovanja števil. 1, ki se nahaja v kletni etaži večstanovanjske stavbe števil. 75 k.o. 2358 Spodnja Idrija na naslovu Šolska ulica 10, 5281 Spodnja Idrija. Samo ocenjevanje vrednosti vključuje večje število analiz. Vsebuje analizo področja, opis in analizo morebitnih izboljšav ter analizo tržnih podatkov.

Izraz "TRŽNA VREDNOST"

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, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

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.

4.0 CENILNI PRISTOPI

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

S tem načinom določimo tržno vrednost nepremičnine na podlagi transakcij za enako oziroma zelo podobno nepremičnino. Ta metoda je zelo uporabna za nepremičnine, ki se v zelo velikem številu prodajajo na sekundarnem trgu.

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 zaplembe ali kateregakoli drugega razloga, ki poraja dvom o poštenu 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

Po tem načinu ocenjujemo vrednost nepremičnine na temelju nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov za nadomestitev oziroma za reprodukcijo ekvivalentne nepremičnine za isti namen.

Pri tem je potrebno vrednost obstoječe (stare) nepremičnine (brez upoštevanja zemlje, ki ne zastara) ustrezno zmanjšati za fizično poslabšanje, funkcionalno in gospodarsko zastaranje. Metoda temelji na predpostavki, da obveščeni kupec ne bo plačal več kot strošek nabave nove nepremičnine za isti namen, zato je vrednost nepremičnine enaka stroškom nabave popolnoma enake nepremičnine (reprodukcijski strošek) oziroma stroškom nabave podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega in gospodarskega zastaranja.

Na donosu zasnovan način

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 računana z naslednjim matematičnim odnosom:

$$V = I/R$$

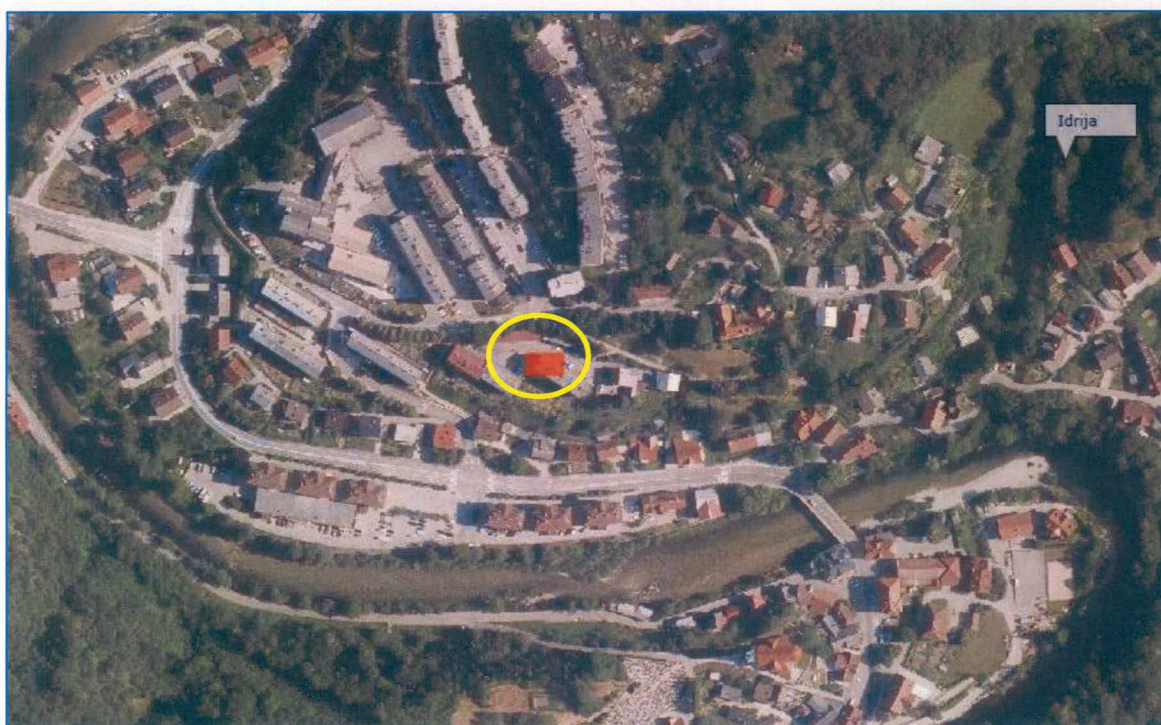
V.....vrednost nepremičnine

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

R.....stopnja kapitalizacije

5.0 TEHNIČNI OPIS NEPREMIČNINE

Večstanovanjska stavba šte. 75 k.o. 2358 Spodnja Idrija na naslovu Šolska ulica 10, 5281 Spodnja Idrija, v sklopu katere se nahaja stanovanje šte. 1, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, se nahaja v osrednjem predelu naselja Spodnja Idrija. Ožje območje, na katerem se nahaja navedena stavba, je pozidano z večstanovanjskimi in individualnimi stanovanjskimi objekti ter je opremljeno s sledečo gospodarsko javno infrastrukturo: cesta v asfaltni izvedbi s hodnikom za pešce, javna razsvetljava, vodovodno in kanalizacijsko omrežje, elektroenergetsko, TK in KaTV omrežje. Dostop do navedene stavbe je omogočen iz kategorizirane in asfaltirane občinske ceste, t.j. Šolske ulice. Navedena stavba se nahaja na nepremičnini s parc. št. 485/7 k.o. 2358 Spodnja Idrija.



Prikaz območja, na katerem se nahaja večstanovanjska stavba šte. 75 k.o. 2358 Spodnja Idrija

Za nepremičnino s parc. št. 485/7 k.o. 2358 Spodnja Idrija, na kateri se nahaja stavba šte. 75 k.o. 2358 Spodnja Idrija na naslovu Šolska ulica 10, 5281 Spodnja Idrija, velja sledeče:

- predmetna nepremičnina leži na območju, za katerega veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Idrija (Uradni list RS, šte. 38/2011, 107/2013, 53/2014, 70/2016, 40/2017, 50/2018 in 100/2022),
- predmetna nepremičnina leži na območju, ki je po osnovni namenski rabi opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba: SS – stanovanjske površine.

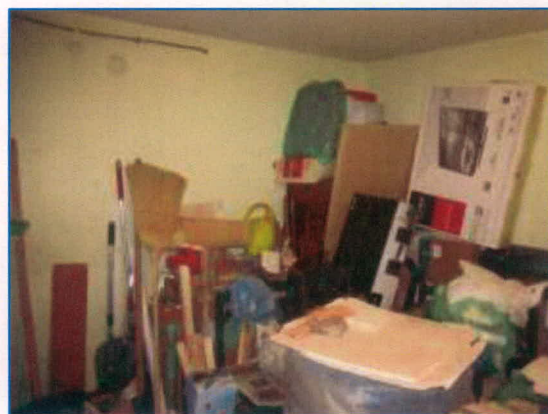
Večstanovanjska stavba šte. 75 k.o. 2358 Spodnja Idrija na naslovu Šolska ulica 10, 5281 Spodnja Idrija je bila po podatkih pridobljenih iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah (Geodetska uprava RS) zgrajena leta 1965. Temelji naveden stavbe so betonske pasovne izvedbe, nosilni zidovi v kletni etaži stavbe, ki so vkopani, so betonski, ostali nosilni zidovi in predelne stene so zidane iz opeke, stropne plošče in notranje stopnišče so masivne izvedbe. Strešna konstrukcija stavbe je lesena dvokapnica, kritina je iz valovitih plošč, kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine. Fasada stavbe je ometana, izvedena je finalna obdelava fasade.



Stavba šte. 75 k.o. 2358 Spodnja Idrija na naslovu Šolska ulica 10, 5281 Spodnja Idrija



Stanovanje šte. 1 v kletni etaži stavbe šte. 75 k.o. 2358 Spodnja Idrija na naslovu Šolska ulica 10, 5281 Spodnja Idrija predstavlja le en prostor in shramba. V prostoru je položen klasični parket, stene so ometane in slikane. Vrata in manjše okno je lesene izvedbe. Ogrevanje prostora ni izvedeno. Stanovanje nima ločenega prostora za osebno higieno.



V shrambi je tlak betonski, stene so grobo ometane. Vhodna vrata prostora so lesena, okno shrambe je prav tako leseno.



6.0 RAČUNSKE POVRŠINE

Površina nepremičnine s parc. št. 485/7 k.o. 2358 Spodnja Idrija je povzeta iz javno objavljenih podatkov Geodetske uprave RS.

Parc. št.	Katastrska občina	Površina (m ²)
485/7	2358 Spodnja Idrija	284

Neto tlorisna površina (NTP) stanovanja šte. 1, ki se nahaja v kletni etaži večstanovanjske stavbe šte. 75 k.o. 2358 Spodnja Idrija na naslovu Šolska ulica 10, 5281 Spodnja Idrija znaša **19,90 m²**, uporabna površina (UP) znaša **14,50 m²**.

7.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle. Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je število transakcij v lanskem letu zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov.

Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali. Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2023 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za 9 odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa

za 6 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za 8 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 54 odstotkov.

Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države. Visoke cene in obrestne mere še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, zato je pričakovati zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letošnjem letu. Če se bo upadanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami z nezmanjšano močjo nadaljevalo tudi letos, bomo lahko govorili o novi krizi nepremičninskega trga. Pričakovati je tudi, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin letos še zmanjšala. Ponekod lahko pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Zaradi premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa hipnega velikega padca cen nepremičnin ne gre pričakovati.

PRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN

Po skokoviti rasti števila prodaj nepremičnin, ki je sledila »kovidnemu« letu 2020, je število prodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin upadlo že drugo leto zapored.

Stanovanjske nepremičnine

Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2023 ocenjujemo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 8.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.500 stanovanjskih hiš. Po naši oceni se je v letu 2023 število prodaj stanovanj na ravni države v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa kar za 25 do 30 odstotkov. Število prodaj stanovanjskih hiš se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo še bolj, in sicer za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa prav tako kot za stanovanja, za 25 do 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2020 je bilo število prodaj stanovanj manjše za okoli 15 odstotkov, število prodaj hiš pa za okoli 10 odstotkov.

Poslovne nepremičnine

Ocenjujemo, da je bilo lani na ravni države sklenjenih okoli 900 kupoprodajnih poslov za pisarne in okoli 600 za lokale. Število prodaj pisarn, kot tudi lokalov, se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov. V primerjavi z letom 2020 je bilo število prodaj pisarn manjše za 15 do 20 odstotkov, lokalov pa za 5 do 10 odstotkov.

Parkirni prostori

Lani je bilo, po naši oceni, prodanih nekaj manj kot 1900 različnih vrst garaž in nekaj manj kot 2000 parkirnih prostorov v skupnih garažah. Število prodaj garaž se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 za okoli 25 odstotkov in v primerjavi z letom 2020 za okoli 15 odstotkov. Med vsemi vrstami stanovanjskih oziroma poslovnih nepremičnin se je v primerjavi z letom 2022 število prodaj povečalo le za parkirne prostore v garažah, pa še to predvsem na račun izrednega, več kot 30-odstotnega padca števila prodaj v letu 2022. Število prodaj parkirnih prostorov v garažah se je tako leta 2023 v primerjavi z letom 2022 povečalo za okoli 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše za 10 do 15 odstotkov.

PRODAJE ZEMLJIŠČ

Tako kot s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami je v letu 2023 upadel tudi obseg trgovanja z vsemi vrstami zemljišč.

Zemljišča za gradnjo stavb

Na podlagi preliminarних podatkov ocenjujemo, da je bilo lani prodanih okoli 5200 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 530 hektarov. Potem, ko je obseg trgovanja z zemljišči

za gradnjo stavb v letu 2021 v Sloveniji dosegel vrh, je število prodaj v letu 2023 že drugo leto zapored občutno padlo. Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2022, predvsem na račun manjše prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, število prodaj manjše za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa že za okoli 40 odstotkov.

TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

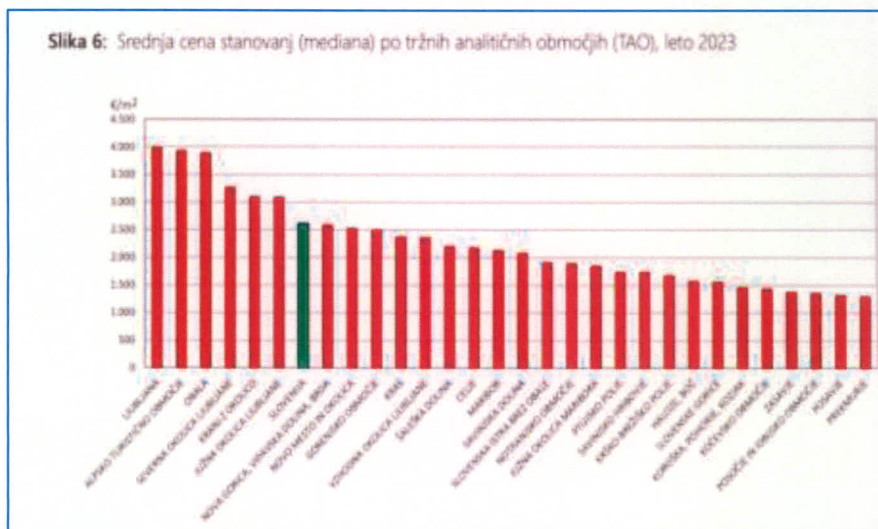
V primerjavi z letom prej se je lani razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, gorenjski in obalni turistični kraji) in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje (Bela Krajina, Haloze, Prekmurje) nekoliko zmanjšala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako v letu 2023 v Ljubljani v povprečju 3,2-krat višje kot v Beli Krajini, cene stanovanjskih hiš pa 6,3-krat. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš pa so bile v Ljubljani v povprečju več kot 30-krat višje kot v Prekmurju, kjer so praviloma najnižje.

Preglednica 9: Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu, po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja Velikost vzorca	Stanovanja - Cena v €/m ² (mediana)	Hiše Velikost vzorca	Hiše - Cena v € (mediana)
SLOVENIJA	5.243	2.610	2.710	141.000
LJUBLJANA	1.323	3.990	171	380.000
MARIBOR	684	2.130	116	175.000
OBALA	302	3.890	90	300.000
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	263	3.270	131	293.000
GORENJSKO OBMOČJE	253	2.490	95	219.000
CELJE	238	2.180	62	162.000
KRANJ Z OKOLICO	224	3.100	62	280.000
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	156	1.460	78	133.000
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	149	3.090	126	261.000
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	140	1.850	198	140.000
NOVO MESTO IN OKOLICA	137	2.530	128	99.000
ZASAVJE	136	1.380	54	80.000
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	128	2.590	87	152.000
ŠALEŠKA DOLINA	128	2.200	29	180.000
SLOVENSKE GORICE	106	1.560	201	89.000
NOTRANJSKO OBMOČJE	94	1.890	49	90.000
PTUJSKO POLJE	90	1.740	86	115.000
PREKMURJE	83	1.300	120	71.000
SAVINJSKA DOLINA	79	2.080	76	148.000
KOČEVSKO OBMOČJE	72	1.440	89	95.000
SAVINJSKO HRIBOVJE	68	1.740	138	95.000
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	64	1.360	68	78.000
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	59	3.930	36	338.000
KRAS	57	2.380	42	165.000
HALOZE, BOČ	54	1.580	86	70.000
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	47	1.680	52	89.000
POSAVJE	46	1.320	120	75.000
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	36	2.360	44	193.000
BELA KRAJINA	25	1.260	60	60.000
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	2	--	16	185.000

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V letu 2023 smo bili še naprej priča rasti cen stanovanj, ki pa je bila vendarle precej manjša kot leto prej. Srednja cena stanovanja na ravni države (2.610 €/m²) se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 210 evrov na kvadratni meter.

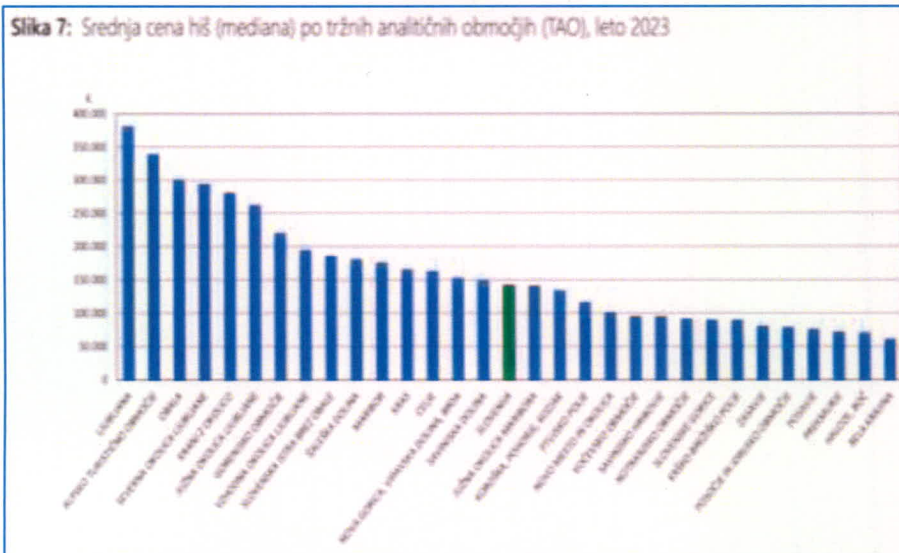


Primat najvišjih cen stanovanj je tudi v letu 2023 ohranila Ljubljana. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 40 evrov na m² in praktično dosegla 4.000 €/m². Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na Alpskem turističnem območju (ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera), kjer je lani srednja cena stanovanja znašala 3.930 €/m² in se je v primerjavi z letom prej dvignila kar za 350 evrov na m². Alpsko turistično območje je na drugem mestu po ravni cen stanovanj prehitelo Obalo (ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankarano), kjer je bila srednja cena prodanih stanovanj 3.890 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 120 evrov na m². Nad slovenskim povprečjem so bile lani tudi cene stanovanj v Severni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik), kjer se je srednja cena 3.270 €/m² v primerjavi z letom prej zvišala za 150 evrov na m², v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (3.100 €/m²) v primerjavi z letom prej zvišala za 210 evrov na m², in v Južni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec), kjer se je srednja cena (3.090 €/m²) zvišala za 30 evrov na kvadratni meter. Pod slovenskim povprečjem pa so bili med urbanimi območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah tudi Nova Gorica z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.590 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala kar za 360 evrov na m², Novo mesto z okolico (ki vključuje tudi Trebnje), kjer se je srednja cena (2.530 €/m²) zvišala za 300 evrov na m², Gorenjsko območje (brez Kranja in alpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Trzin in Jesenice, kjer se je srednja cena (2.490 €/m²) zvišala za 180 evrov na m², Šaleška dolina (ki vključuje tudi Velenje), kjer se je srednja cena (2.200 €/m²) zvišala za 240 evrov na m², Celje, kjer se je srednja cena (2.180 €/m²) zvišala za 50 evrov na m², Maribor, kjer se je srednja cena (2.130 €/m²) zvišala za 90 evrov na m², in Zasavje (ki vključuje tudi Trbovlje, Hrastnik in Zagorje ob Savi), kjer so cene stanovanj med najnižjimi v državi in je srednja cena prodanih stanovanj (1.380 €/m²) v primerjavi z letom prej ostala nespremenjena. Kot običajno, so bila tudi lani stanovanja najcenejša v Prekmurju, kjer se je srednja cena (1.300 €/m²) sicer zvišala za 160 evrov na m².

STANOVANJSKE HIŠE

Kot za stanovanja se je v letu 2023 tudi za stanovanjske hiše nadaljevala rast cen, ki pa je bila manjša kot leto prej. Na ravni države je srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem lani znašala 141.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej višja za 9.000 evrov. Srednje

leto zgraditve prodanih hiš je bilo lani 1972, v povprečju pa so se prodajale 3 leta starejše hiše kot leto prej. Srednja velikost lani prodanih hiš je znašala 168 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej povečala za 10 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajočega zemljišča je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znašala 720 kvadratnih metrov.



Tudi lani so bile cene hiš najvišje v Ljubljani, kjer je srednja pogodbeni cena prodanih stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem znašala 380.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 20.000 evrov. Tako kot pri stanovanjih, sledita Alpsko turistično območje, kjer se je srednja cena (338.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala kar za 68.000 evrov, in Obala, kjer pa se je srednja cena (300.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala le za 2.000 evrov. Med večjimi mesti oziroma območji z večjim fondom stanovanjskih hiš so bile lani nad slovenskim povprečjem še cene hiš v Severni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (293.000 evrov) v primerjavi z letom prej sicer znižala za 7.000 evrov, v Južni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (261.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala za 6.000 evrov, v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (280.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 44.000 evrov, na Gorenjskem območju, kjer se je srednja cena (219.000 evrov) zvišala za 39.000 evrov, v Mariboru, kjer je ostala srednja cena (175.000 evrov) v primerjavi z letom prej praktično enaka, in v Celju, kjer se je srednja cena (162.000 evrov) znižala za 3.000 evrov. V Slovenskih Goricah, ki imajo med vsemi območji največji fond stanovanjskih hiš, njihove cene pa so med nižjimi v državi, se je srednja cena (89.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala še za 9.000 evrov. V Južni okolici Maribora, ki vključuje Slovenske Konjice, in Slovensko Bistrico ter ima tudi razmeroma velik fond stanovanjskih hiš, so bile cene hiš lani blizu slovenskega povprečja, srednja pogodbeni cena (140.000 evrov) pa se je v primerjavi z letom prej zvišala za 10.000 evrov. Najcenejše so bile tudi lani hiše v Beli Krajini, kjer se je srednja cena (60.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala še za 5.000 evrov. Najmlajše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane. V Južni okolici Ljubljane je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1986, v Severni okolici Ljubljane pa 1978. Najstarejše hiše, s srednjo letnico zgraditve pod 1930 pa so se prodajale na območjih: Kras, Nova Gorica, Vipavska dolina in Goriška Brda, Posočje in Idrijsko območje in Slovenska Istra brez Obale. Največje hiše, katerih srednja velikost je bila blizu 200 kvadratnih metrov, so se lani prodajale na Gorenjskem območju, najmanjše, katerih srednja velikost je bila 115 kvadratnih metrov, pa v Posavju, kjer pa so bila tudi največja pripadajoča zemljišča prodanih hiš, saj je srednja velikost pripadajočega zemljišča znašala dobrih 1.600 kvadratnih metrov. Najmanjša so bila, kot vedno, pripadajoča zemljišča prodanih hiš na Obali (srednja velikost 140 m²) in v Ljubljani (170 m²), kjer je tudi največ vrstnih hiš in dvojčkov, ki imajo praviloma manjša pripadajoča zemljišča.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Vse od začetka sistematičnega spremljanja cen nepremičnin leta 2007 na Geodetski upravi ugotavljamo, da je, glede na razpoložljiv fond zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih (in drugih) stavb, ponudba zemljišč izrazito majhna. 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 vzorcev³ pa so statistični kazalniki cen zazidljivih zemljišč praviloma neverodostojni in ne odražajo dejanskih tržnih cen. Še posebno 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 ravnimi cen stanovanjskih nepremičnin. S tem, da zaradi zelo majhne ponudbe, predvsem v Ljubljani, na Obali in v turističnih krajih, v obdobjih prosperitete nepremičninskega trga zrastejo v nebo, razlike v cenah med urbanimi, sub urbanimi in ruralnimi območji pa so še bistveno večje kot za stanovanjske nepremičnine.

GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letih 2021 in 2022 se je rast njihovih cen nadaljevala tudi lani, a se je vendarle nekoliko umirila.

Preglednica 10: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (veržno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2019–2020	4%	2%	4%
2020–2021	15%	13%	12%
2021–2022	19%	12%	17%
2022–2023	6%	9%	8%

V primerjavi z letom 2022 so leta 2023 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 6 odstotkov oziroma za 13 odstotnih točk manj kot zgodovinsko rekordnega leta 2022. Cene stanovanjskih hiš so zrasle za 9 odstotkov oziroma za 3 odstotne točke manj kot leta 2022, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 8 odstotkov oziroma 9 odstotnih točk manj kot leta 2022.

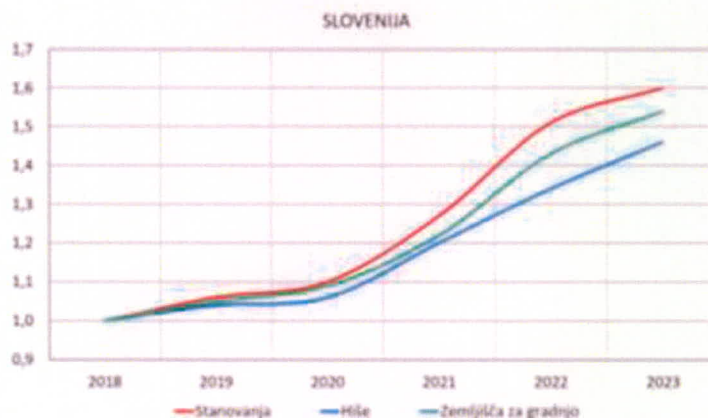
Preglednica 11: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2019 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2018–2020	10%	6%	9%
2018–2021	27%	20%	22%
2018–2022	51%	34%	43%
2018–2023	60%	46%	54%

V zadnjih petih letih so na ravni države po naši oceni cene stanovanj zrasle za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 54 odstotkov. V

primerjavi z letom 2015, ko je v Sloveniji prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so se cene stanovanj leta 2023 več kot podvojile, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so zrasle za okoli 80 odstotkov, cene hiš pa za okoli 70 odstotkov.

Slika 8: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Lansko zmanjšanje rasti cen stanovanj glede na leto 2022 je bilo predvsem posledica manjše rasti cen na najbolj urbanih območjih oziroma na območjih z največjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je bila rast cen na ostalih območjih oziroma na območjih z majhnim fondom stanovanj še naprej visoka oziroma nadpovprečna.

V Ljubljani so cene stanovanj lani zrasle najmanj med vsemi območji in sicer za 2 odstotka. Med petimi največjimi mesti so sicer cene stanovanj lani najbolj zrasle v Kopru, kjer so zrasle za 8 odstotkov. V Kranju so zrasle za 7 odstotkov, v Mariboru za 5 odstotkov in v Celju za 3 odstotke.

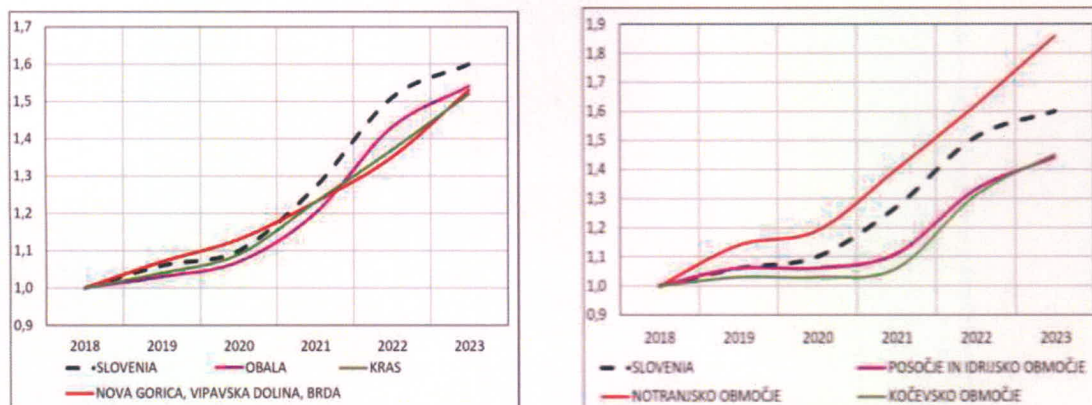
Rast cen se je precej umirila tudi v Severni in Južni okolici Ljubljane, kjer so cene stanovanj lani zrasle za 3 oziroma 5 odstotkov. Rast cen je bila pod slovenskim povprečjem še na Gorenjskem območju (brez Kranja in alpskega turističnega območja), kjer so cene prav tako zrasle za 5 odstotkov, ter v Zasavju, kjer so cene stanovanj leto prej zrasle najbolj, in so letos zrasle »le« za 4 odstotke.

V zadnjih petih letih so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah na ravni države, predvsem na račun skokovite rasti cen po epidemiji, v povprečju zrasle za 60 odstotkov.

Po naših ocenah so najbolj zrasle cene v Velenju in v Postojni, in sicer za več kot 80 odstotkov. Več kot 80-odstotna je bila tudi rast cen v Kranjski gori in na Bledu, v ostalih gorenjskih mestih (Škofja Loka, Radovljica, Tržič, Jesenice) pa je bila rast okoli 80-odstotna, medtem ko je bila v Kranju 66-odstotna. V Zasavju so od leta 2018 cene stanovanj zrasle za 75 odstotkov, skoraj toliko pa tudi v Celju, medtem ko so v Mariboru zrasle za okoli 70 odstotkov.

Pod slovenskim povprečjem je bila v zadnjih petih letih rast cen stanovanj v Kopru, kjer so cene zrasle za okoli 55 odstotkov. Podobno so zrasle cene tudi v Medvodah, Kamniku, Domžalah, Grosuplju, Vrhniki in Logatcu. Najnižja med vsemi območji pa je bila rast cen v Ljubljani, kjer so zrasle za okoli 45 odstotkov.

Slika 9: Gibanje cen stanovanj, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



STANOVANJSKE HIŠE

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah je bilo v letu 2023 tudi za stanovanjske hiše značilno nadaljevanje visoke rasti cen predvsem na sub urbanih območjih, medtem ko se je rast cen v največjih urbanih središčih oziroma na gosteje poseljenih območjih v primerjavi z letom 2022 praviloma nekoliko umirila.

Na območju Slovenskih Goric, ki ima sicer največji fond stanovanjskih hiš, je bila rast cen lani enaka slovenskemu povprečju, 9-odstotna oziroma za 5 odstotnih točk večja kot leta 2022.

Med največjimi mesti je bila rast cen lani nadpovprečna le v Celju, kjer so po naši oceni cene hiš zrasle za 13 odstotkov in v Mariboru, kjer so zrasle za 11 odstotkov. V Južni okolici Maribora, ki ima sicer tretji največji fond hiš, so njihove cene zrasle za 3 odstotke oziroma za 11 odstotnih točk manj kot leta 2022.

Med največjimi mesti smo lani za hiše zabeležili najmanjšo rast cen v Ljubljani, tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Cene hiš so se povišale za 4 odstotke oziroma za 4-odstotne točke manj kot leta 2022. V Južni okolici Ljubljane je bila rast cen 6-odstotna oziroma za 12 odstotnih točk manjša kot leta 2022. V Vzhodni okolici Ljubljane so cene hiš zrasle nadpovprečno, za 11 odstotkov oziroma za 4 odstotne točke več kot leta 2022. V Severni okolici Ljubljane so cene hiš lani praktično stagnirale, medtem ko so leto prej zrasle za 9 odstotkov.

V Kopru oziroma na Obali je bila rast cen hiš lani 8-odstotna oziroma za 7 odstotnih točk manjša kot leta 2022, v Kranju z okolico pa 7-odstotna, potem ko je bila leto prej rekordna, saj so se cene hiš takrat povišale za okoli 30 odstotkov.

Po naših ocenah so cene stanovanjskih hiš na ravni države v zadnjih petih letih zrasle za okoli 45 odstotkov. Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, predvsem na račun visoke rasti cen po epidemiji, v letih 2021 in 2022. Sicer so cene hiš v tem obdobju zrasle manj kot cene stanovanj, ki so zrasle za 60 odstotkov.

Od leta 2018 so cene stanovanjskih hiš najbolj zrasle na območju Slovenske Istre brez Obale, kjer so se cene v povprečju praktično podvojile, in na območju Alpsko turistično območje, kjer so po naši oceni zrasle za okoli 80 odstotkov.

Najmanjšo rast cen hiš v tem obdobju smo zabeležili na območju Slovenskih Goric, kjer so se cene zvišale »le« za okoli 25 odstotkov, in na območju Prekmurja, kjer so se zvišale za okoli 30 odstotkov.

Med največjimi mesti je bila v zadnjih petih letih rast cen hiš najvišja v Kranju z okolico in v Celju, kjer so cene zrasle za okoli 60 odstotkov. V Mariboru so cene zrasle za 55 odstotkov, medtem ko so v Južni okolici Maribora zrasle za okoli 45 odstotkov, kolikor so zrasle tudi na Obali oziroma v Kopru.

V Ljubljani so v obdobju od leta 2018 cene hiš zrasle še najmanj, in sicer za okoli 40 odstotkov. V Južni in Vzhodni okolici Ljubljane so zrasle za okoli 60 odstotkov, v Severni okolici Ljubljane pa za okoli 50 odstotkov.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

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 54 odstotkov. Tako kot to velja za stanovanjske nepremičnine, so tudi cene zazidljivih zemljišč poskočile po epidemiji in rekordno zrasle v letu 2022, v primerjavi z letom 2021 za 17 odstotkov. V letu 2023, ko so cene zemljišč zrasle za 8 odstotkov, se je njihova rast sicer umirila, a ostala razmeroma visoka.

TRŽNE CENE

Preglednica 68: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posočje in idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO POSOČJE IN IDRJSKO OBMOČJE	64	1.120	1.360	1.860	1966	52
LAO IDRJA	33	1.090	1.360	1.670	1960	51
LAO POSOČJE IN IDRJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	14	980	1.190	1.260	1976	57
LAO TOLMIN, KOBARID	12	1.660	2.000	2.190	1976	56

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 69: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posočje in idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSOČJE IN IDRJSKO OBMOČJE	68	45.000	78.000	134.000	1923	143	370
LAO POSOČJE IN IDRJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	42	40.000	67.000	99.000	1920	135	440
LAO TOLMIN, KOBARID	12	49.000	75.000	156.000	1940	168	360
LAO BOVEC, LOG, TRENTA	10	127.000	204.000	249.000	1920	144	310

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

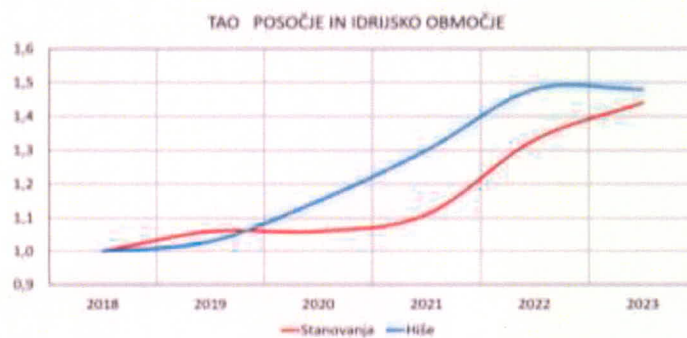
Preglednica 70: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	6%	3%
2018–2020	6%	15%
2018–2021	11%	30%
2018–2022	33%	48%
2018–2023	44%	48%

Preglednica 71: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2018 do 2023 (veržno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	6%	3%
2019–2020	0%	12%
2020–2021	5%	13%
2021–2022	20%	14%
2022–2023	8%	0%

Slika 31: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



8.0 ANALIZA LOKACIJE

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. Zanj 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.

Kazalniki demografskega razvoja regije so še vedno pod slovenskim povprečjem, vendar je njihovo slabšanje v določeni meri zaustavljeno. Število prebivalcev je v zadnjem sedemletnem obdobju rahlo upadlo (za 0,9 %). V Zgornji Vipavski dolini je število prebivalcev naraslo za 2,9 %, v ostalih subregijah pa pada. Naravni prirast je na ravni regije pozitiven, k čemur prispeva le visok naravni prirast v Zgornji Vipavski dolini. Indeks staranja prebivalstva je v letu 2014 glede na slovensko povprečje še vedno visok, vendar v zadnjem sedemletnem obdobju stagnira.

Izobrazbena struktura delovno aktivnega prebivalstva se je izboljšala. Število delovno aktivnega prebivalstva je pred gospodarsko krizo naraščalo, zadnja leta pa je opazen upad in močno povečanje stopnje registrirane brezposelnosti. Struktura brezposelnih oseb je v večini kategorij nekoliko boljša od državnega povprečja. Še vedno pa je na trgu dela prisotna strukturno neskladje, ki je posledica razhajanja med poklici, za katere se mladi šolajo, in potrebami gospodarstva regije oziroma delodajalcev.

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. Zanj 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 Idriji; 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, Cerkno in Idrija, kot središče nacionalnega pomena se prioriteto razvija mesto Nova Gorica. Urbani razvoj širšega območja somestja Nova Gorica–Šempeter pri Gorici-Gorica (It) krepi nacionalni in regionalni pomen območja. Na poselitvenih območjih, predvsem pa na širših mestnih območjih, je treba usklajeno načrtovati dejavnosti, zlasti stanovanja v javni lasti za ranljivejše skupine prebivalstva, gospodarske cone in centralne dejavnosti, ter obenem z javnim potniškim prometom večati in razvijati dostopnost do teh dejavnosti.

Občina Idrija je del goriške statistične regije. Meri 294 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 8. mesto. Statistični podatki za leto 2021 kažejo o tej občini tako sliko: Sredi leta 2021 je imela občina približno 11.720 prebivalcev (približno 5.940 moških in 5.790 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 46. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 40 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -3,4 (v Sloveniji -2,0). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 3,2. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 2,6 (v Sloveniji -0,9).

Povprečna starost občanov je bila 45,5 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,8 let).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 163 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 139). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v petih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Jezersko, Loški Potok in Mislinja), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

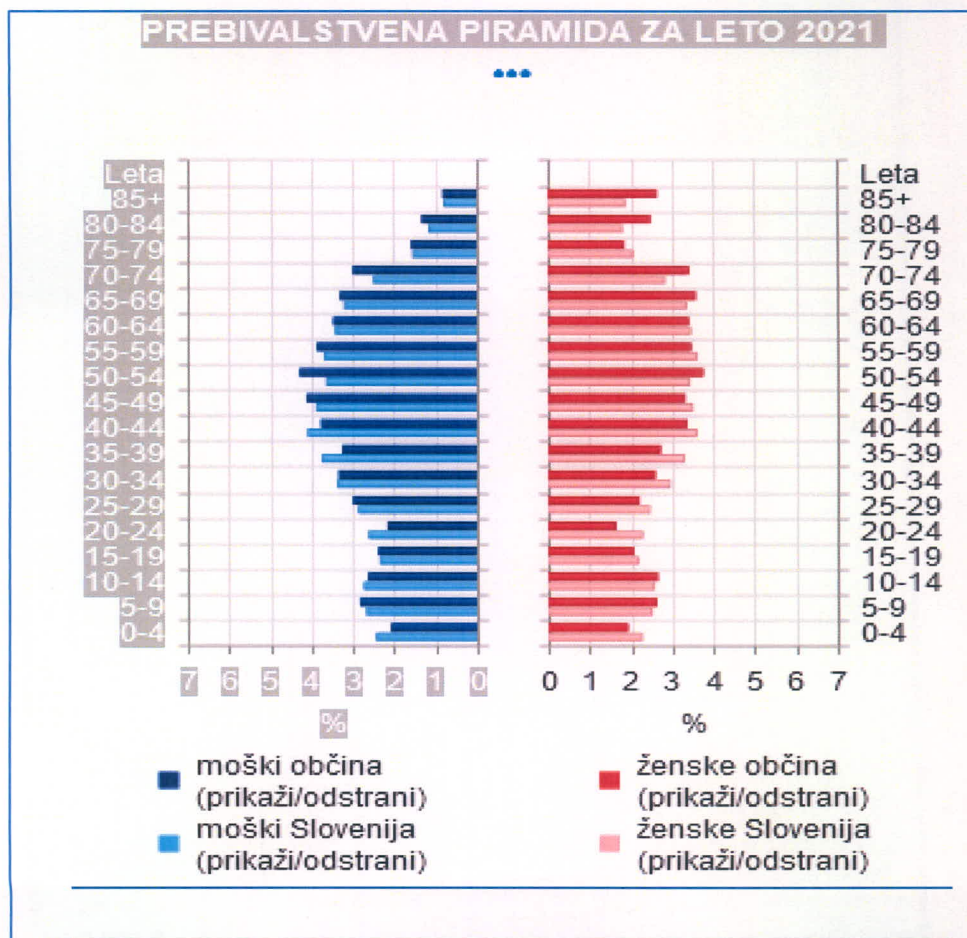
V občini je delovalo 5 vrtcev, obiskovalo pa jih je 411 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 83 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2021/2022 izobraževalo približno 1.150 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 410 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 40 študentov in 8 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 72 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je več od slovenskega povprečja (67 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 2 % višja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 2 % višja.

Med 1.000 prebivalci občine jih je 557 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 11 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 325 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 40 kg manj kot v celotni Sloveniji.



PODATKI ZA LETO 2021

	OBČINA	SLOVENIJA
Površina km ² - 1. januar	294	20.271
Število prebivalcev - 1. julij	11.723	2.107.007
Gostota naseljenosti - 1. julij	40	104
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	45,5	43,8
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	2,6	-0,9
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	4.825	804.432
Stopnja delovne aktivnosti (%)	71,8	66,7
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.295,26	1.270,30
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	808.962	137.819.826
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	11,1	10,6

9.0 OCENA VREDNOSTI

Kot je v cenitvenem poročilu že navedeno, predstavlja nepremičnina z ID znakom del stavbe 2358-75-1 po podatkih Geodetske uprave RS stanovanje števil. 1, ki se nahaja v kletni etaži večstanovanjske stavbe števil. 75 k.o. 2358 Spodnja Idrija na naslovu Šolska ulica 10, 5281 Spodnja Idrija. Navedeno stanovanje nima ločenega prostora za osebno higieno.

Stanovanjski zakon v 10. členu opredeljuje pojem primerne stanovanja in sicer:

- primerno stanovanje po tem zakonu je tisto stanovanje, ki je v takšni eno ali večstanovanjski stavbi, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj in je zanjo v skladu s predpisi o graditvi objektov izdano uporabno dovoljenje. Stanovanje mora imeti ločen spalni in bivalni del (razen v primeru garsonjere) ter mora zadoščati stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in njunih ožjih družinskih članov, ki živijo v gospodinjstvu skupaj z lastnikom oziroma najemnikom, ter ustrezati površinskim normativom po pravilniku iz 87. člena tega zakona.

Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj v 1. odstavku 10. člena določa, da je stanovanje zaključena celota, ki je sestavljena iz prostora ali dela prostora:

- namenjenega bivanju (npr. dnevna soba, delavni kot, dnevni kot, delavni kabinet),
- namenjenega spanju (npr. spalnica, otroška soba, spalni kot),
- namenjenega pripravljanju hrane (npr. kuhinja, kuhinjska niša),
- namenjenega uživanju hrane (npr. jedilnica, jedilni kot),
- **namenjenega osebni higieni (npr. kopalnica, stranišče)**

ter tudi iz predprostora.

2. odstavek 10. člena navedenega Pravilnika določa, da je vsaj en prostor namenjen osebni higieni ločen od ostalih prostorov.

2. odstavek 14. člena navedenega pravilnika določa, da je neposredna osvetlitev dosežena, če skupna površina obdelanih zidarskih odprtin (pri tem se upoštevajo samo tisti deli odprtine, ki je več kot 0,50 metra nad gotovim podom) namenjenih osvetlitvi, **dosega najmanj 20 % neto tlorisne površine** teh delov stanovanja.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da nepremičnina z ID znakom del stavbe 2358-75-1, ki po podatkih Geodetske uprave RS predstavlja stanovanje števil. 1 v kletni etaži večstanovanjske stavbe števil. 75 k.o. 2358 Spodnja Idrija na naslovu Šolska ulica 10, 5281 Spodnja Idrija, ne izpolnjuje minimalnih tehničnih zahtev, da bi navedeno nepremičnino lahko opredelil kot stanovanje. Navedena nepremičnina tako lahko predstavlja le pomožne prostore – shrambe stanovanj v navedeni večstanovanjski stavbi, za kar je trenutno tudi v uporabi.

Iz aplikacije Trgoskop (Geodetska uprava RS) sem pridobil podatke o prodajnih cenah stanovanj na območju naselja Spodnja Idrija od leta 2022 dalje. Od januarja 2022 dalje je bilo na območju naselja Spodnja Idrija prodanih devet stanovanj, povprečna površina prodanega stanovanja znaša 56,02 m², povprečna prodajna cena stanovanja pa je znašala 1.260,00 €/m².

Vrednost nepremičnine z ID znakom del stavbe 2358-75-1 ocenim ob upoštevanju povprečne prodajne cene stanovanja na območju naselja Spodnja Idrija, ob upoštevanju faktorja uporabe nepremičnine, ob upoštevanju faktorja finalne obdelave prostorov nepremičnine, ob upoštevanju faktorja dviga cen stanovanj v obdobju od leta 2022 dalje in neto tlorisne površine predmetne nepremičnine.

Ocena vrednosti nepremičnine z ID znakom del stavbe 2358-75-1:

Osnovni elementi in vplivni faktorji	F	Enota
- povprečna prodajna cena	/	1.260,00 €/m ²
- faktor uporabe	0,50	/
- faktor finalne obdelave	1,10	/
- faktor dviga cen	1,05	/
- neto tlorisna površina	/	19,90 m ²
Vn = 1.260,00 €/m² x 0,50 x 1,10 x 1,05 x 19,90 m² = 14.480,25 €		

10.0 ZAKLJUČNO MNENJE

Za oceno tržne vrednosti nepremičnine z ID znakom del stavbe 2358-75-1, ki v naravi predstavlja prostore v kletni etaži večstanovanjske stavbe štev. 75 k.o. 2358 Spodnja Idrija na naslovu Šolska ulica 10, 5281 Spodnja Idrija, sem uporabil prodajne cene stanovanj na območju naselja Spodnja Idrija ob upoštevanju vplivnih faktorjev.

V času pripravljanja tega poročila sem pregledal predmetno nepremičnino, analiziral sem sosesko in pregledal primerljive nepremičnine. Za oceno vrednosti sem analiziral razpoložljive tržne podatke, ki so pomembni za oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost nepremičnine z ID znakom del stavbe 2358-75-1, ki v naravi predstavlja prostore v kletni etaži večstanovanjske stavbe štev. 75 k.o. 2358 Spodnja Idrija na naslovu Šolska ulica 10, 5281 Spodnja Idrija, na dan 07. 01. 2025 zaokroženo

14.480,00 €

(z besedo: štirinajsttisočštiristoosemdeset in 00/100 €)

Sodni cenilec za gradbeništvo
Stojan VIČIČ, univ. dipl. inž. grad.

