



Občina Tolmin

Ulica padlih borcev 2,
5220 TOLMIN

Urad župana

Številka: 478 – 0210/2024

Datum: 31. marca 2026

OBČINSKI SVET OBČINE TOLMIN

Zadeva: Prva dopolnitev načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem v letu 2026

Občinski svet Občine Tolmin je na 28. seji, dne 16. decembra 2025, sprejel Odlok o proračunu Občine Tolmin za leto 2026 (Uradni list RS, št. 109/25) in hkrati z njim tudi Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tolmin za leto 2026. Naknadno smo skupaj s preostalimi solastniki ugotovili, da v letu 2026 obstaja realna možnost prodaje parc. št. 176/27 k.o. Idrija pri Bači. Omenjena nepremičnina v naravi predstavlja zemljišče v izmeri 1.444 m² in dvostanovanjsko stavbo v Idriji pri Bači št. 70 B, Slap ob Idrijci (katastrska številka stavbe je 39 k.o. Idrija pri Bači). Etažna lastnina za stavbo sicer formalno ni urejena, se pa v stavbi nahajata dve stanovanji, in sicer v pritličju in prvem nadstropju. Kot izhaja iz priloženega izpiska iz zemljiške knjige je Občina Tolmin solastnica do ¼ celotne nepremičnine, poleg nje sta solastnika še dve fizični osebi, in sicer ena do ½, druga pa, enako kot Občina Tolmin, do ¼. Preostala dva solastnika soglašata s prodajo stavbe kot celote.

V evidenci vrednotenja nepremičnin Geodetske uprave Slovenije so vrednosti nepremičnin na parc. št. 176/27 k.o. Idrija pri Bači naslednje:

- vrednost zemljišča s parc. št. 176/27 k.o. Idrija pri Bači 17.900,00 EUR,
- vrednost pritlične etaže stanovanjske stavbe 91.900,00 EUR,
- vrednost stanovanja v prvem nadstropju stanovanjske stavbe 86.900,00 EUR.

V kolikor torej upoštevamo zgoraj navedene evidenčne vrednosti GURS (ter ob tem zanemarimo, da je v vrednosti posameznega dela stavbe upoštevan tudi delež zemljišča pod samo stavbo, ker je ta delež zemljišča v primerjavi s celotno površino parc. št. 176/27 k.o. Idrija pri Bači relativno majhen), znaša evidenčna vrednost zemljišča in stavbe v tem primeru 196.700,00 EUR, vrednost solastniškega deleža občine do ¼ pa 49.175,00 EUR. Pričakovati je, da bo predvsem tržna vrednost stavbe nekaj višja.

Uvodoma navedeni odlok o proračunu v drugem odstavku 18. člena določa, da predstojnik neposrednega uporabnika (torej župan) lahko sprejme načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine, v kolikor je vrednost nepremičnine, ki se pridobiva oziroma se z njo razpolaga v posameznem poslu, izkustveno nižja od 20.000,00 EUR. V konkretnem primeru ni dvoma, da gre za posel v katerem bo vrednost solastniškega deleža občine na nepremičnini presegla 20.000,00 EUR, zaradi česar mora v skladu z 24. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) sprejeti svet samoupravne lokalne skupnosti. Iz tega razloga predlagamo dopolnitev načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem s predvideno prodajo solastniškega deleža občine na zgoraj navedenih nepremičninah. V kolikor bo predvidena dopolnitev načrta razpolaganja sprejeta, bo v nadaljevanju potrebno v skladu s 36. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti potrebno pridobiti oceno vrednosti nepremičnin oziroma solastniškega deleža občine na nepremičninah ter nato, v sodelovanju s preostalimi solastniki nadaljevati postopek prodaje

nepremičnin, kot celote. Ob upoštevanju določbe 54. člena zgoraj navedenega zakona za prodajo deleža občine ne bo potrebno izvesti dražbe, temveč se bo lahko, ob upoštevanju dejstva, da delež občine znaša manj kot 50 %, ta delež lahko prodal po metodi neposredne pogodbe.

Predlagamo, da Občinski svet Občine Tolmin na podlagi prvega odstavka 27. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) sprejme naslednji

SKLEP

V Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tolmin za leto 2026 se pod 3. točko uvrsti nova točka 3.5.1, pod 4. točko pa točka 4.1.1, s katerimi se predvidi prodaja naslednjih solastniških deležev:

3. Stavbna zemljišča (Prihodki; kto 722100)

zap.št.	upravljalec	Katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
3.5.1.	Občina Tolmin (<u>solastniški delež do 1/4</u>)	2256 Idrija pri Bači	176/27	1.444 m ²	orientacijska – evidenčna vrednost	predlog	4.475,00 EUR

4. Stanovanjske stavbe in deli stavb (Prihodki; kto. 720001)

zap.št.	upravljalec	Katastrska občina	stavba	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
4.1.1.	Občina Tolmin (<u>solastniški delež do 1/4</u>)	2256 Idrija pri Bači	Idrija pri Bači 70b	494,90 m ²	orientacijska – evidenčna vrednost	v postopku	44.700,00 EUR

Pripravil: Davorin Simčič,
pravna služba

Alen Červ,
župan

Priloge:

- geografski prikaz parc. št. 176/27 k.o. Idrija pri Bači,
- podatki iz evidence vrednotenja GURS za zemljišče in dva dela stavbe Idrija pri Bači 70 B,
- zemljiškoknjižni izpisek za parc. št. 176/27 k.o. Idrija pri Bači.



parcels	kat. občina	površina (grafična površina) [m2]
176/27	2256-IDRIJA PRI BAČI	1444 (1444)
boniteta	urejena parcela	datum spr.
27	ne	

lastnik (vir: GURS)	delež	tip
OBČINA TOLMIN, ULICA PADLIH BORCEV 2, 5220 TOLMIN	1/4	P - pravi lastnik
PODATEK NI JAVEN	1/2	P - pravi lastnik
PODATEK NI JAVEN	1/4	P - pravi lastnik

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED L.2006	39	109,00
ZEMLJIŠČE		1.335,00

namenska raba	delež (%)
10110 stanovanjske površine	69,20
20200 druga kmetijska zemljišča	14,90
30100 gozdna zemljišča	15,90
dejanska raba	delež (%)
20 gozdna zemljišča	13,90
30+31 poseljena zemljišča in tloris stavbe	11,20
30 poseljena zemljišča	51,10
90 nedoločena raba	23,80

povezane nepremičnine

enote	raba	površina
parcela 176/27	pretežno stavbna zemljišča (69%)	1.444,00

vrednost nepremičnine

EID	modeli določitve nep.	vrednost nep. [EUR]
100100001365675292	STZ:63.9764,GOZ:14.6998,KME:13.7753,ZPS:7.548 5	17.900,00

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, marec 2026).



PODATKI EVIDENCE VREDNOTENJA ZA PARCELO 2256 176/27

MATIČNI IN IZRAČUNANI PODATKI EVIDENCE VREDNOTENJA	površina	posplošena vrednost
Skupaj površina in posplošena vrednost parcele:	1.444 m²	17.900 €
ENOTA VREDNOTENJA GOZ (gozd), raven 7/10, cona GOZ_1542381		
Raba po 3. členu ZMVN-1: 30100 Gozdna zemljišča	212 m ²	
	212 m²	190 €
ENOTA VREDNOTENJA KME (kmetijska zemljišča), raven 10/19, cona KME_1537743		
Raba po 3. členu ZMVN-1: 20200 Druga kmetijska zemljišča	199 m ²	
	199 m²	310 €
ENOTA VREDNOTENJA STZ (stavbna zemljišča), raven 8/31, cona STZ_1543521		
Raba po 3. členu ZMVN-1: 10110 Stanovanjske površine	924 m ²	
	924 m²	17.400 €
V posplošeni vrednosti parcele je upoštevano vplivno območje 2 Ceste I. in II. red (do 50m + 20m), vpliv: -10 %		
Pri posplošeni vrednosti parcele ni upoštevano zemljišče pod stavbo 2256-39		
	109 m²	

PARCELA - PODATKI NEPREMIČNINSKIH EVIDENC

Katastrska občina	2256 IDRIJA PRI BAČI
Številka parcele	176/27
Občina	Tolmin
Centroid	E=405472 N=112010
Površina parcele	1.444 m²
Stavbe, ki stojijo na parceli	2256-39, površina zemljišča pod stavbo: 109 m ²
Namenska raba / delež	10110 Stanovanjske površine, 69,2 % 20200 Druga kmetijska zemljišča, 14,9 % 30100 Gozdna zemljišča, 15,9 %
Boniteta zemljišča	27
Odprtost zemljišča	80 %
Rastiščni koeficient	5

MODEL: **GOZ (gozd)**ENAČBA MODELA: $V = P_Z * VT_Z * F_{bon} * F_{rk} * F_{odp} * F_{pov}$ IZRAČUN: 187,84 € = 212,27 m² * 0,95 €/m² * 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,15

P_Z - Površina zemljišča: 212,27 m ²	Namenska raba zemljišča: 30100 Gozdna zemljišča
VT_Z - Vrednost zemljišča: 0,95 €/m ²	Vrednostna raven: 7
F_{bon} - Faktor bonitete: 1,00	Boniteta: 27
F_{rk} - Faktor rastiščnega koeficienta: 0,90	Rastiščni koeficient: 5
F_{odp} - Faktor odprtosti: 0,90	Odprtost: 80 %
F_{pov} - Faktor površine: 1,15	Površina zemljišča: 212,27 m ²

MODEL: **KME (kmetijska zemljišča)**ENAČBA MODELA: $V = P_Z * VT_Z * F_{bon} + (P_{hme} * VT_{hme} + P_{vin} * VT_{vin} + P_{sad} * VT_{sad} + P_{olj} * VT_{olj})$ IZRAČUN: 307,73 € = 198,92 m² * 2,38 €/m² * 0,65 + (0,00 m² * 0,00 €/m² + 0,00 m² * 0,00 €/m² + 0,00 m² * 0,00 €/m² + 0,00 m² * 0,00 €/m²)

P_Z - Površina zemljišča: 198,92 m ²	Namenska raba zemljišča: 20200 Druga kmetijska zemljišča
VT_Z - Vrednost zemljišča: 2,38 €/m ²	Vrednostna raven: 10
F_{bon} - Faktor bonitete: 0,65	Boniteta: 27

MODEL: **STZ (stavbna zemljišča)**ENAČBA MODELA: $V = P_B * VT_B * F_{odd}$ IZRAČUN: 17.377,05 € = 923,82 m² * 20,90 €/m² * 0,90

F_{odd} - Faktor oddaljenosti: 0,90	Vplivno območje: Ceste I. in II. red (do 50m + 20m), Procent vpliva: -10,00 %
P_B - Površina zemljišča: 923,82 m ²	Namenska raba zemljišča: 10110 Stanovanjske površine
VT_B - Vrednost zemljišča: 20,90 €/m ²	Vrednostna raven: 8



PODATKI EVIDENCE VREDNOTENJA ZA DEL STAVBE 2256-39-1

Tolmin, Idrija pri Bači, 70b, Številka stanovanja 1

MATIČNI IN IZRAČUNANI PODATKI EVIDENCE VREDNOTENJA	posplošena vrednost
Posplošena vrednost dela stavbe	91.900 €

ENOTA VREDNOTENJA HIS (hiše), raven 10/30, cona HIS_1542759

V posplošeni vrednosti dela stavbe je upoštevano

Površina zemljišča pod stavbo (ZPS), ki ga upoštevamo pri delu stavbe 54,27 m² (ZPS stavbe 109 m², delež dela stavbe v stavbi 49,7878 %, vsota vseh površin stavbe 494,9 m²)

Vplivno območje 2 Ceste I. in II. red (do 50m + 20m), vpliv: -10 %

DEL STAVBE - PODATKI NEPREMIČNINSKIH EVIDENC

Katastrska občina	2256 IDRIJA PRI BAČI
Številka dela stavbe	1
Številka stanovanja, posl. prostora	1
Dejanska raba dela stavbe	47 Stanovanje v dvostanovanjski stavbi
Lega dela stavbe v stavbi	Pritličje, številka nadstropja: 0
Dvigalo	/
Leta obnov	Okna: /, inštalacije: /
Vrsta in površina prostorov	1 Bivalni prostor: 158,0 m ² 6 Garaža: 21,3 m ² 9 Klet: 18,0 m ² 10 Odprta terasa, balkon, loža: 49,1 m ²
Neto tlorisna površina dela stavbe	246,4 m ²
Višina etaže	/

STAVBA - PODATKI NEPREMIČNINSKIH EVIDENC

Številka stavbe	2256-39
Katastrski vpis	NE
Občina	Tolmin
Centroid	E=405460 N=112011
Tip stavbe, število etaž	1 Samostojna stavba, 2
Število poslovnih prostorov	0
Število stanovanj	2
Material nosilne konstrukcije	1 Opeka
Leto izgradnje stavbe	1972
Leta obnov	Fasada: /, streha: /
Inštalacije	Vodovod: DA, elektrika: DA, kanalizacija: NE, plin: /
Parcele, na katerih stoji stavba	2256 176/27, površina zemljišča pod stavbo: 109 m ²

MODEL: HIS (hiše)

ENAČBA MODELA: $V = (VT_{his} * F_{obn} * F_{last} + VT_{Pri} * F_{d_dst} + P_{zps} * VT_{zm2}) * F_{odd}$

DEJANSKA RABA 47 Stanovanje v dvostanovanjski stavbi

IZRAČUN 91.922,50 € = (106.068,96 € * 1,00 * 0,84 + 17.500,00 € * 49,7878 % + 54,27 m² * 79,70 €/m²) * 0,90VT_{his} - Vrednost iz vrednostne tabele za hiše:
106.068,96 €97.070,00 € + 39,4 m² * 228,40 €/m²

Leto izgradnje stavbe: 1972

Neto tlorisna površina dela stavbe: 246,4 m²Površine za izračun velikosti 246,4 m² (Neto tlorisna površina dela stavbe), 49,1 m² x 1.00 (10 Odprta terasa, balkon, loža), 18,0 m² x 0.20 (9 Klet), 21,3 m² x 0.20 (6 Garaža)Velikost: 189,4 m² (246,4 m² - 1,00 * 49,1 m² - 0,20 * 18,0 m² - 0,20 * 21,3 m²)Velikost iz vrednostne tabele: 150 m² (osnova), 39,4 m² (dodatni m²), Vrednostna raven: 10Vrednost iz vrednostne tabele: 97.070 € (osnova), 228,40 €/m² (dodatni m²)F_{obn} - Faktor obnov: 1,00

Povprečno leto obnov: 1972 = 1972 * 0,30 + 1972 * 0,10 + 1972 * 0,30 + 1972 * 0,30

Prilagojeno leto obnove oken: 1972, utež: 0,30

Prilagojeno leto obnove inštalacij: 1972, utež: 0,10

Prilagojeno leto obnove strehe: 1972, utež: 0,30

Prilagojeno leto obnove fasade: 1972, utež: 0,30

F_{last} - Faktor lastnosti: 0,84

Točke skupaj: 84

Točke dejanska raba: 70, Dejanska raba: 47 Stanovanje v dvostanovanjski stavbi

Točke tip stavbe: 5, Tip stavbe: 1 Samostoječa stavba

Točke priključki in inštalacije: 9, Električna: DA, Vodovod: DA, Kanalizacija: NE

P_{zps} - Površina ZPS, ki ga upoštevamo pri delu stavbe: 54,27 m²F_{d_dst} - Faktor za korekcijo osnovne vrednosti zemljišča pod stavbo: 49,7878 %Neto površina dela stavbe: 246,40 m²Vsota vseh površin stavbe: 494,90 m²

Delež dela stavbe v stavbi: 49,7878 %

VT_{zm2} - Vrednost m² zemljišča pod stavbo: 79,70 €/m²

Vrednostna raven: 10

VT_{Pri} - Osnovna vrednost zemljišča pod stavbo: 17.500,00 €

Vrednostna raven: 10

F_{odd} - Faktor oddaljenosti: 0,90

Vplivno območje: Ceste I. in II. red (do 50m + 20m), Procent vpliva: -10,00 %



PODATKI EVIDENCE VREDNOTENJA ZA DEL STAVBE 2256-39-2

Tolmin, Idrija pri Bači, 70b, Številka stanovanja 2

MATIČNI IN IZRAČUNANI PODATKI EVIDENCE VREDNOTENJA	posplošena vrednost
Posplošena vrednost dela stavbe	86.900 €

ENOTA VREDNOTENJA HIS (hiše), raven 10/30, cona HIS_1542759

V posplošeni vrednosti dela stavbe je upoštevano

Površina zemljišča pod stavbo (ZPS), ki ga upoštevamo pri delu stavbe 54,03 m² (ZPS stavbe 109 m², delež dela stavbe v stavbi 49,5656 %, vsota vseh površin stavbe 494,9 m²)

Vplivno območje 2 Ceste I. in II. red (do 50m + 20m), vpliv: -10 %

DEL STAVBE - PODATKI NEPREMIČNINSKIH EVIDENC

Katastrska občina	2256 IDRIJA PRI BAČI
Številka dela stavbe	2
Številka stanovanja, posl. prostora	2
Dejanska raba dela stavbe	47 Stanovanje v dvostanovanjski stavbi
Lega dela stavbe v stavbi	/
Dvigalo	/
Leta obnov	Okna: /, inštalacije: /
Vrsta in površina prostorov	1 Bivalni prostor: 105,1 m ² 10 Odprta terasa, balkon, loža: 47,2 m ² 17 Nedokončan prostor: 93,0 m ²
Neto tlorisna površina dela stavbe	245,3 m ²
Višina etaže	/

STAVBA - PODATKI NEPREMIČNINSKIH EVIDENC

Številka stavbe	2256-39
Katastrski vpis	NE
Občina	TOLMIN
Centroid	E=405460 N=112011
Tip stavbe, število etaž	1 Samostojna stavba, 2
Število poslovnih prostorov	0
Število stanovanj	2
Material nosilne konstrukcije	1 Opeka
Leto izgradnje stavbe	1972
Leta obnov	Fasada: /, streha: /
Inštalacije	Vodovod: DA, elektrika: DA, kanalizacija: NE, plin: /
Parcele, na katerih stoji stavba	2256 176/27, površina zemljišča pod stavbo: 109 m ²

MODEL: HIS (hiše)

ENAČBA MODELA: $V = (VT_{his} * F_{obn} * F_{last} + VT_{Pri} * F_{d_dst} + P_{zps} * VT_{zm2}) * F_{odd}$

DEJANSKA RABA 47 Stanovanje v dvostanovanjski stavbi

IZRAČUN 86.949,18 € = (99.559,56 € * 1,00 * 0,84 + 17.500,00 € * 49,5656 % + 54,03 m² * 79,70 €/m²) * 0,90VT_{his} - Vrednost iz vrednostne tabele za hiše:
99.559,56 €97.070,00 € + 10,9 m² * 228,40 €/m²

Leto izgradnje stavbe: 1972

Neto tlorisna površina dela stavbe: 245,3 m²Površine za izračun velikosti 245,3 m² (Neto tlorisna površina dela stavbe), 47,2 m² x 1,00 (10 Odprta terasa, balkon, loža), 93,0 m² x 0,40 (17 Nedokončan prostor)Velikost: 160,9 m² (245,3 m² - 1,00 * 47,2 m² - 0,40 * 93,0 m²)Velikost iz vrednostne tabele: 150 m² (osnova), 10,9 m² (dodatni m²), Vrednostna raven: 10Vrednost iz vrednostne tabele: 97.070 € (osnova), 228,40 €/m² (dodatni m²)F_{obn} - Faktor obnov: 1,00

Povprečno leto obnov: 1972 = 1972 * 0,30 + 1972 * 0,10 + 1972 * 0,30 + 1972 * 0,30

Prilagojeno leto obnove oken: 1972, utež: 0,30

Prilagojeno leto obnove inštalacij: 1972, utež: 0,10

Prilagojeno leto obnove strehe: 1972, utež: 0,30

Prilagojeno leto obnove fasade: 1972, utež: 0,30

F_{last} - Faktor lastnosti: 0,84

Točke skupaj: 84

Točke dejanska raba: 70, Dejanska raba: 47 Stanovanje v dvostanovanjski stavbi

Točke tip stavbe: 5, Tip stavbe: 1 Samostoječa stavba

Točke priključki in inštalacije: 9, Električna: DA, Vodovod: DA, Kanalizacija: NE

P_{zps} - Površina ZPS, ki ga upoštevamo pri delu stavbe: 54,03 m²F_{d_dst} - Faktor za korekcijo osnovne vrednosti zemljišča pod stavbo: 49,5656 %Neto površina dela stavbe: 245,30 m²Vsota vseh površin stavbe: 494,90 m²

Delež dela stavbe v stavbi: 49,5656 %

VT_{zm2} - Vrednost m² zemljišča pod stavbo: 79,70 €/m²

Vrednostna raven: 10

VT_{Pri} - Osnovna vrednost zemljišča pod stavbo: 17.500,00 €

Vrednostna raven: 10

F_{odd} - Faktor oddaljenosti: 0,90

Vplivno območje: Ceste I. in II. red (do 50m + 20m), Procent vpliva: -10,00 %



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 31.3.2026 - 9:55:11

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2256 176/27
katastrska občina 2256 IDRIJA PRI BAČI **parcela** 176/27 (ID 6959923)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 20010810
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2

imetnik:

1. EMŠO:
osebno ime:
naslov:

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 24996046
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/4

imetnik:

1. EMŠO:
osebno ime:
naslov:

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 24996047
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/4

imetnik:

1. matična številka: 5881455000
firma / naziv: OBČINA TOLMIN
naslov: Ulica padlih borcev 002, 5220 Tolmin

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

