

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO
GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.
Cankarjeva ulica 42
5000 NOVA GORICA

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI
PRAVIC NA NEPREMIČNINI**
Št. 34 - 2026

PREDMET CENITVE: Nepremičnina s parc. št. 658/17
k.o. 2304 Nova Gorica
(ID znak parcela 2304 658/17)

NAROČNIK CENITVE: Mestna občina Nova Gorica
Trg Edvarda Kardelja 1
5000 Nova Gorica

Nova Gorica, 20. 05. 2026

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

SPREMNO PISMO S POVZETOM VSEBINE

Ocenjevalec: SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO
GRADBENIŠTVO SPLOŠNO, Odločba šte. 165-04-915/00
Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.
Cankarjeva ulica 42
5000 NOVA GORICA

Naročnik: Mestna občina Nova Gorica
Trg Edvarda Kardelja 1
5000 Nova Gorica

ZADEVA: Cenitveno poročilo

V prilogi vam dostavljam cenitveno poročilo o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini s parc. št. 658/17 k.o. 2304 Nova Gorica (ID znak parcela 2304 658/17).

Namen ocenjevanja vrednosti je ugotoviti tržne vrednost pravic na zgoraj navedeni nepremičnini za potrebe prodaje.

Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2025, veljajo od dne 31. 01. 2025.

Z upoštevanjem vsebine tega poročila ocenjujem, da znaša tržna vrednost pravic na nepremičnini s parc. št. 658/17 k.o. 2304 Nova Gorica (ID znak parcela 2304 658/17) na dan 19. 05. 2026 zaokroženo

1.508.590,00 €

(besedo: enmilionpetstoosemtisočpetstodevetdeset in 00/100 €)

Poročilo je izdelano za podan namen in predstavlja tajnost ter je zaupno za ocenjevalca in uporabnika.

Nova Gorica, 20. 05. 2026

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.



1.0 PREDMET CENITVE

Po naročilu Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica je potrebno oceniti tržno vrednost pravic na nepremičnini s parc. št. 658/17 k.o. 2304 Nova Gorica (ID znak parcela 2304 658/17. Ocenjena je vrednost zemljišča navedene nepremičnine brez izvedenih izboljšav.

Navedena nepremičnina je vknjižena v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Novi Gorici. Zemljiško knjižna lastnica navedene nepremičnine je Mestna občina Nova Gorica.

Cenitev je potrebno izdelati za potrebe prodaje predmetne nepremičnine.

2.0 KRITERIJ ZA IZDELAVO CENITVE

Cenitev je izdelana na podlagi veljavne zakonodaje in strokovnih merilih za določanje tržne vrednosti pravic na nepremičninah.

Osnova za izdelavo cenitve so:

1. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2025;
2. Strokovna literatura združenja SICGRS,
3. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti;
4. Pravilnik o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih,
5. Poročila o povprečni ceni nepremičnin na slovenskem trgu, ki jih objavlja GZS;
6. Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja in predpisi, izdani na njihovi podlagi.

3.0 OMEJITVENI POGOJI

1. Ocene, informacije in zaključki, ki vsebuje to poročilo, ne smejo biti uporabljeni izven konteksta v tč. 1,
2. Naročnik jamči, da so podatki in informacije, ki jih je posredoval popolni in točni. Za točnost posredovanih podatkov ne prevzamam odgovornosti,
3. Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo novi tržni pogoji, razen če se z naročnikom ponovno dogovori,
4. Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila,
5. Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem v zvezi s tem poročilom razen, če o tem ni posebej dogovorjeno,
6. Avtorske pravice so zavarovane in veljajo samo originalno podpisani in ožigosani izvodi cenitvenega poročila.

4.0 POSEBNI OMEJITVENI POGOJI

Na nepremičnini s parc. št. 658/17 k.o. 2304 Nova Gorica (ID znak parcela 2304 658/17) ni vknjiženih posebnih omejitvenih pogojev.

5.0 PODLAGA VREDNOSTI

Podlaga vrednosti je **tržna vrednost**, ki jo MSOV opredeljuje kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupe in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

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 prvina vrednosti, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

6.0 SEZNAM KLJUČNIH POJMOV

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

Naročnik: izraz *naročnik* se nanaša na osebo, osebe ali organizacijo, za katere se izvaja ocenjevanje vrednosti. To lahko vključuje zunanje *naročnike* (tj., kadar *ocenjevalca vrednosti* najame neka tretja stranka kot *naročnik*) in tudi notranje *naročnike* (tj., kadar se ocenjevanje vrednosti izvaja za delodajalca).

Pravna ureditev: izraz *pravna ureditev* se nanaša na zakonsko in s predpisi urejeno okolje, v katerem se izvaja posel ocenjevanja vrednosti. To na splošno vključuje zakone in predpise, ki jih določajo vlade (npr. države, regije in občine), ter glede na *namen* tudi pravila, ki jih postavljajo določeni regulatorji (npr. bančni organi in regulatorji vrednostnih papirjev).

Namen: izraz *namen* se nanaša na razlog(-e) za ocenjevanje vrednosti. Med običajnimi *namen* so (med drugim) finančno poročanje, davčno poročanje, podpora sodnim sporom, podpora poslom in podpora pri posojilnih odločitvah.

Predmet ocenjevanja vrednosti ali ocenjevano sredstvo: izraza se nanašata na *sredstvo* ali *sredstva*, katerih vrednost se ocenjuje v določenem poslu ocenjevanja vrednosti.

Ocenjevalec vrednosti: *ocenjevalec vrednosti* je posameznik, skupina posameznikov ali podjetje s potrebnim strokovnim znanjem, zmožnostjo in izkušnjami za objektivno, nepristransko in strokovno izvedbo ocenjevanja vrednosti. V nekaterih pravnih redih potrebuje *ocenjevalec vrednosti* licenco za začetek dela.

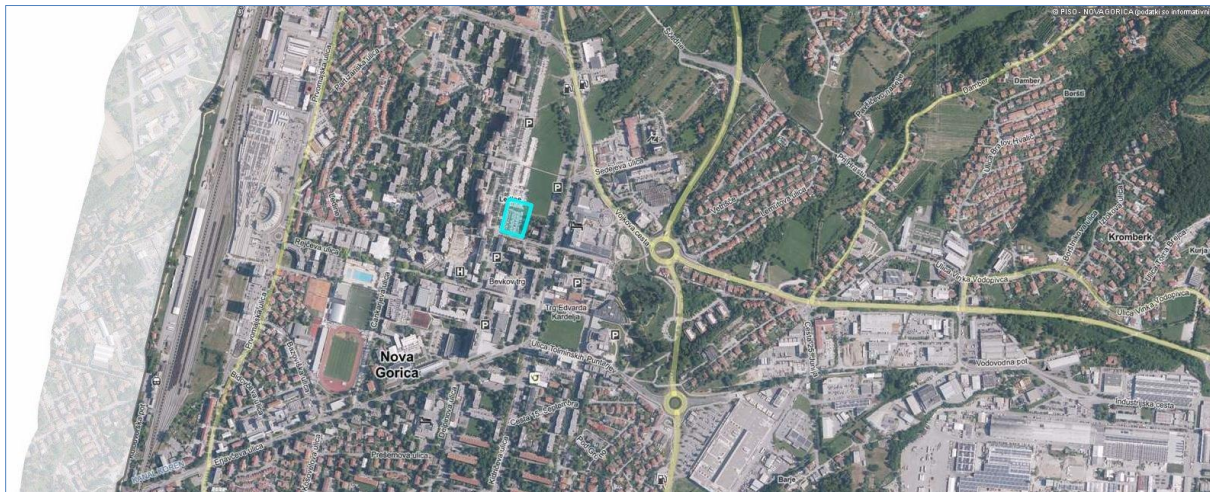
Teža: izraz *teža* se nanaša na količino zanašanja na določen znak vrednosti pri ugotavljanju vrednosti (npr., če se uporablja ena sama metoda, ima ta 100-% *težo*).

Tehtanje: izraz *tehtanje* se nanaša na postopek analiziranja in usklajevanja različnih kazalnikov vrednosti, zlasti iz različnih metod in/ali načinov ocenjevanja. Ta postopek pa ne vključuje določanja povprečja vrednosti, ki ni sprejemljivo.

Pravice na nepremičninah: navadno opredeljuje država ali zakon v posamezni *pravni ureditvi*, pogosto so urejene z nacionalno zakonodajo ali lokalnimi predpisi. Pred začetkom ocenjevanja vrednosti *pravice na nepremičnini mora ocenjevalec vrednosti* dobro poznati ustrezni pravni okvir, ki vpliva na pravico, katere vrednost se ocenjuje.

7.0 LOKACIJA in NAMENSKA RABA

Nepremičnina s parc. št. 658/17 k.o. 2304 Nova Gorica (ID znak parcela 2304 658/17) se nahaja v neposredni bližini centra mesta Nova Gorica. Ožje območje, na katerem se nahaja navedena nepremičnina, je pozidano z večstanovanjsko gradnjo, na vzhodni strani se nahaja objekt sodišča v Novi Gorici. Območje je opremljeno s sledečo gospodarsko javno infrastrukturo: cesta v asfaltni izvedbi s hodnikom za pešce, javna razsvetljava, vodovodno in kanalizacijsko omrežje, električno omrežje, toplovodno, optično in TK omrežje. Dostop do predmetne nepremičnine je omogočen iz javnih občinskih cest v asfaltirani izvedbi.



Prikaz območja, na katerem se nahaja predmetna nepremičnina

Za nepremičnino s parc. št. 658/17 k.o. 2304 Nova Gorica velja sledeče:

- predmetna nepremičnina leži na območju, za katerega veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/2018 – uradno prečiščeno besedilo, 30/2018 in 31/2020),
- predmetna nepremičnina leži na območju, ki je po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno kot območja stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba: CU – osrednja območja centralnih dejavnosti,
- predmetna nepremičnina leži na območju sprejetega Občinskega podrobnega prostorskega načrta »Ob sodišču v Novi Gorici«.



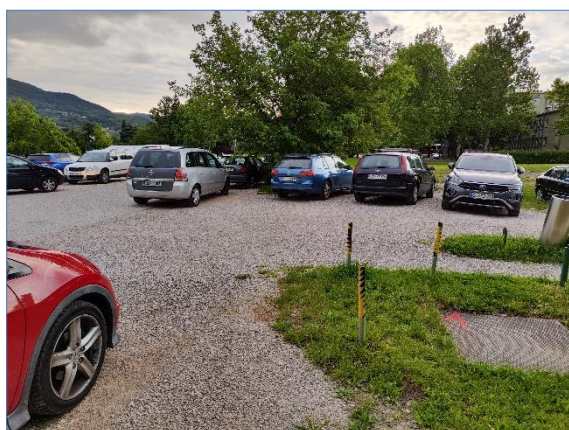
Osnovna namenska raba

8.0 OPIS NEPREMIČNINE

Nepremičnina s parc. št. 658/17 k.o. 2304 Nova Gorica (ID znak parcela 2304 658/17) predstavlja parcelo pravilne pravokotne oblike. Jugovzhodni del navedene nepremičnine predstavlja v naravi ravno travnato površino, na jugozahodnem delu je izvedeno asfaltirano parkirišče, ki je bilo izvedeno v času izgradnje objekta »Obrtni dom v Novi Gorici«, severozahodni del pa v naravi predstavlja začasno gramozirano parkirišče. Na svoji južni strani meji na Jelinčičevo ulico, na svoji zahodni strani pa meji na Ulico Gradnikovih brigad.



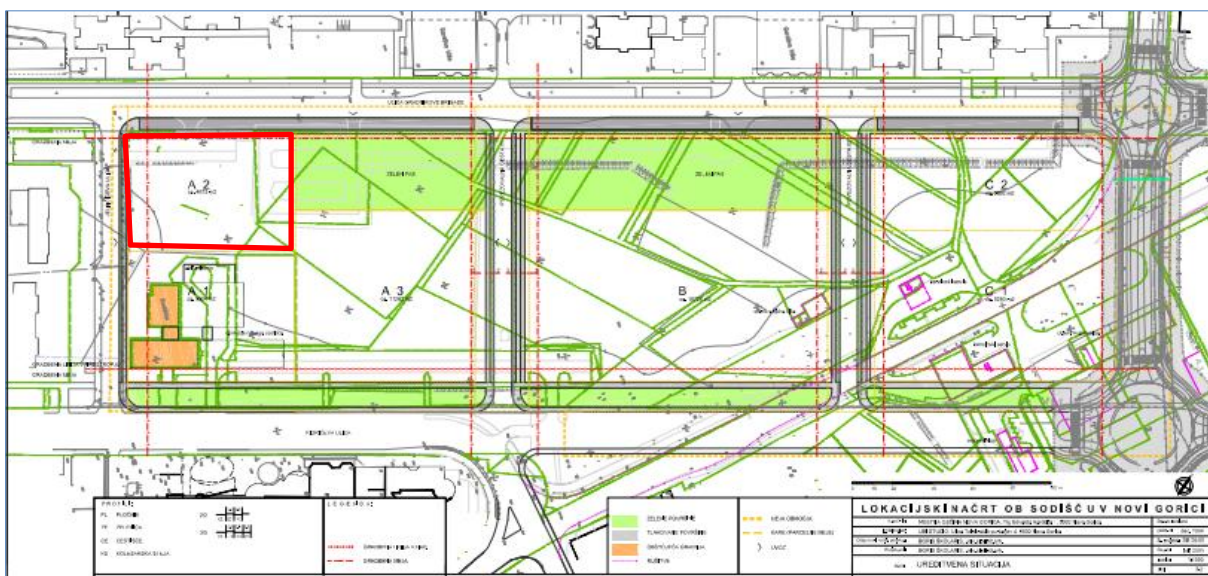
Nepremičnina s parc. št. 658/17 k.o. 2304 Nova Gorica



Nepremičnina s parc. št. 658/17 k.o. 2304 Nova Gorica (ID znak parcela 2304 658/17) se nahaja na jugozahodnem delu sprejetega Občinskega prostorskega načrta »Ob sodišču v Novi Gorici«. Iz Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ob sodišču v Novi Gorici izhajajo, da se navedena nepremičnina nahaja v enoti A2, kjer je predvidena gradnja mestnih stavb s programom, ki se sme umeščati na območje urbanih središč. V navedeni enoti je možen tudi stanovanjski program, faktor največje zazidanosti gradbene parcel je 0,25, faktor zelenih in odprtih javnih površin pa je 0,45, faktor dovoljene izrabe pa je 1,5 – 3,0.



Prikaz območja OPPN Ob sodišču v Novi Gorici – predmetna nepremičnina označena z rdečo barvo



Izsek iz OPPN Ob sodišču v Novi Gorici – predmetna nepremičnina označena z rdečo barvo

9.0 RAČUNSKA POVRŠINA

Površina nepremičnine s parc. št. 658/17 k.o. 2304 Nova Gorica (ID znak parcela 2304 658/17) je pridobljena s strani Mestne občine Nova Gorica.

Parc. št.	Katastrska občina	Površina (m ²)
658/17	2304 Nova Gorica	5.056

10.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

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

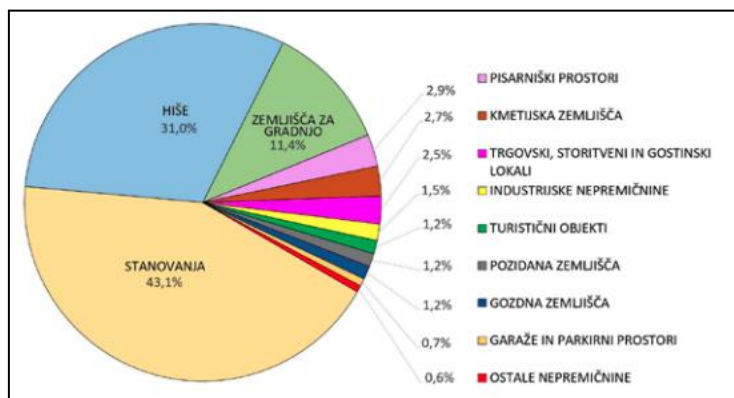
Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2025 evidentirali okoli 29.400 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 3,1 milijarde evrov. Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 30 in 31 tisoč, njihova skupna vrednost pa med 3,2 in 3,3 milijarde evrov.

Preglednica: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2021 – 2025

	2021	2022	2023	2024	2025
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	38,3	36,1	31,1	25,3	29,4
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	3,3	3,2	3,1	2,6	3,1

Opombe:

- Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih pogodb so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (deli stavb in parcelami), ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, in finančni lizingi nepremičnin.
- Podatki za leto 2025 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Slika: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija leto 2025

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Tako kot s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami se je v letu 2025 povečal tudi obseg trgovanja z vsemi vrstami zemljišč. Na podlagi preliminarnih podatkov ocenjujemo, da je bilo lani prodanih okoli 5500 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 650 hektarov. Po vrhu, doseženem leta 2021, se je število prodaj zemljišč za gradnjo stavb v Sloveniji v naslednjih treh letih občutno zmanjševalo. V letu 2025 pa se je število prodaj ponovno povečalo in je bilo v primerjavi z letom 2024 večje za 15 do 20 odstotkov. V primerjavi z letom 2023 je bilo le malenkost manjše, v primerjavi z letom 2022 je bilo manjše za približno 20 odstotkov, glede na leto 2021 pa za približno tretjino.

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

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

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

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

prosperitete nepremičninskega trga cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb izrazito zrastejo in razlike v cenah med urbanimi, sub urbanimi in ruralnimi območji se povečajo še bistveno bolj kot pri stanovanjskih nepremičninah.

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

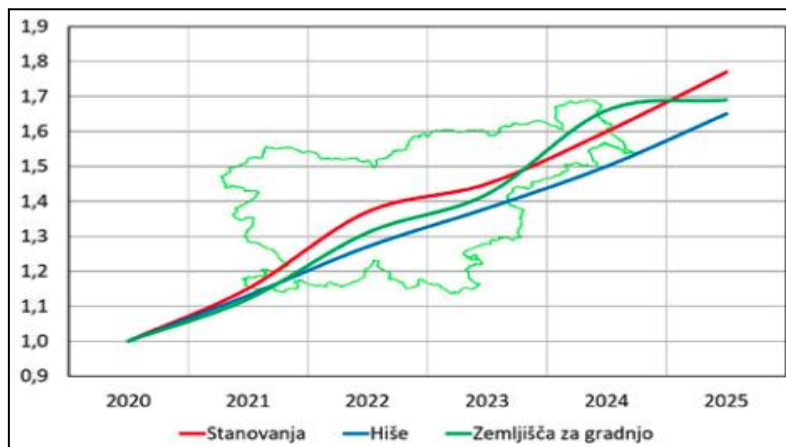
	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo stavb
2020-2021	15%	13%	12%
2021-2022	19%	12%	17%
2022-2023	6%	9%	8%
2023-2024	10%	9%	17%
2024-2025	11%	10%	2%

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

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

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

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



Preglednica: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	138	2.430	2.870	3.290	1975	56
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	92	2.620	2.960	3.410	1975	56
LAO AJDOVŠČINA	23	2.430	2.750	3.170	1978	61
LAO VIPAVSKA DOLINA	16	2.180	2.840	2.990	1988	53

Opomba:

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

Preglednica: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	115	99.000	175.000	258.000	1930	147	380
LAO VIPAVSKA DOLINA	58	76.000	126.000	180.000	1920	139	330
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	34	193.000	250.000	320.000	1962	135	450
LAO GORIŠKA BRDA	10	158.000	218.000	302.000	1978	191	680

Opomba:

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

GIBANJE CEN

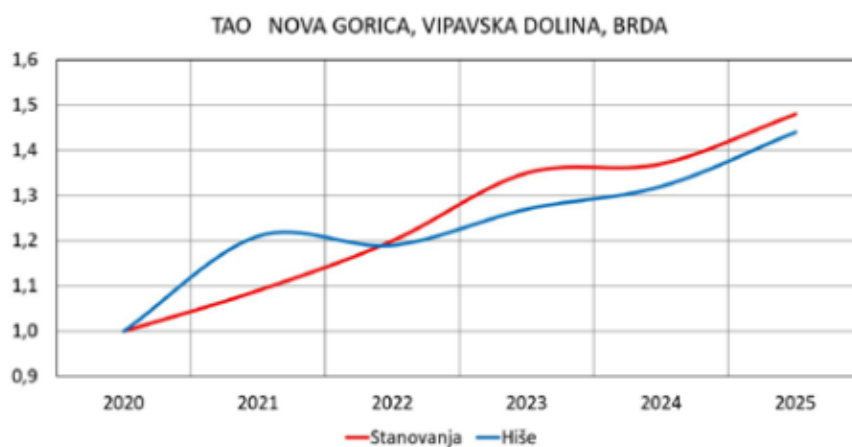
Preglednica: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	9%	21%
2021-2022	10%	-2%
2022-2023	13%	7%
2023-2024	1%	4%
2024-2025	8%	9%

Preglednica: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	9%	21%
2020-2022	20%	19%
2020-2023	35%	27%
2020-2024	37%	32%
2020-2025	48%	44%

Slika: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



11.0 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. Zanja je značilna izjemna pokrajinska raznolikost, saj obsega območje od visokogorja Julijskih Alp na severu, prek sredogorskega Idrijsko-Cerkljanskega hribovja, visokih Dinarskih kraških planot Banjšic in Trnovskega gozda do Vipavske doline na jugu, in številni naravni pojavi ter naravne lastnosti, ki pogojujejo biotsko raznolikost območja. Celotno regijo povezuje reka Soča s svojimi pritoki.

Regija je razdeljena na štiri funkcijsko zaokrožena območja: Novogoriško subregijo s središčem v Novi Gorici, Zgornje Posočje s središčem v Tolminu, Idrijsko-Cerkljansko subregijo s središčem v Idriji in Zgornjo Vipavsko dolino s središčem v Ajdovščini. Središče regije predstavlja Nova Gorica, ki je v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije opredeljena kot središče nacionalnega pomena, glede na svojo lego in čezmejno povezovanje pa postaja tudi središče mednarodnega pomena. Obmejna območja vzdolž nekdanje meje z Italijo so glede na izjemne naravne – Triglavski narodni park (TNP) – in kulturne potenciale 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 prisotno 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 kulinarično-vinski, športno-rekreativni, verski, vitalni, igralniški turizem in turizem, ki temelji na bogati kulturni, zgodovinski ter tehniški dediščini in kulinariki. V regiji pa so tudi možnosti za razvoj zdraviliškega turizma in klimatskih zdravilišč.

Regija sodi med večje slovenske statistične regije, saj obsega 11,5 % slovenskega ozemlja. Zanja je značilna razpršena poselitev, z izjemo regijskega in občinskih središč. Povprečna gostota poselitve je s 50,9 prebivalca na kvadratni kilometer pod slovenskim povprečjem. Urbanizacija je največja v ravninskih delih Vipavske doline, Zgornjega Posočja in deloma ob reki Idrijci; v preostalem hribovitem delu regije je praznjenje prebivalstva zaskrbljujoče. Tla in gozd imata v Goriški razvojni regiji glede na uporabo velik gospodarski pomen. Občine izražajo interes po povezanem prostorskem načrtovanju in sodelovanju v skupnih projektih. Mestna

občina Nova Gorica je v navezavi s sosednjima občinama Šempeter-Vrtojba in Gorica (It) pripravila trajnostno urbano strategijo.

Nove gospodarske cone in širitev obstoječih so predvidene na osi Nova Gorica–Postojna, saj izboljšana prometna povezava predstavlja tudi težišče urbanizacije v Goriški razvojni regiji. Širitev gospodarskih con se predvideva tudi na degradiranih območjih, zlasti v zaledju Nove Gorice, Šempetra-Vrtojbe, Ajdovščine in Vipave. Z dogovorjenim skupnim vzpostavljanjem gospodarskih con bodo občine preprečile drobljenje regijskega potenciala. V predvidenih razvojnih območjih je prioriteto treba vlagati v komunalno opremljanje zemljišč.

Kot območja poselitvenega razvoja so opredeljena Nova Gorica, Ajdovščina, Tolmin, Bovec, Cerčno 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.

Mestna občina Nova Gorica je s 279 km² površine in 31.911 prebivalci največja občina v Severnoprimorski regiji. Za občino je značilna lega na prehodu in stiku med Sredozemljem, Alpami in celinsko Evropo. Pomembna je tudi njena prometna lega med Padsko nižino na jugozahodu, dolino Soče, ki se na severu zajeda daleč v Alpe in osrednjo Slovenijo, od koder vodijo poti tudi proti Panonskemu nižavju na severovzhodu. Zelo razgibano ozemlje mestne občine se razprostira po različnih naravnih enotah, ki jih povezujejo soške vode. Na skrajnem severozahodu sega na hrib Sabotin (609 m). Hriboviti svet se nadaljuje na levi strani Soče z zahodnim delom Visokega krasa, s krajnimi severozahodnimi odrastki mogočnega Dinarskega gorovja, kamor sodita planoti Banjšice in Trnovski gozd, ki ju ločuje suha dolina Čepovanski dol. Na južnem delu se občina povzpne na Kras, pokrajino, od koder je šlo ime kras in z njim znanstveno raziskovanje kraških pojavov v svet. Osrednji del občine predstavlja vinorodna spodnja Vipavska dolina, nekakšna hrbtenica gospodarstva in poselitve, hriboviti svet je namreč bolj redko naseljen. Med kmetijskimi panogami sta najpomembnejši vinogradništvo in sadjarstvo. Poljedelstvo ne more popolnoma zaživeti zaradi zanj neugodnih podnebnih razmer, ki jih blažijo z različnimi ukrepi. Rednim sušam kljubujejo z namakanjem iz umetnega jezera Vogršček. Zelo pomembno je gozdarstvo na Visokem krasu. Industrijsko je občina dobro razvita, obrati so nastali na podlagi izročila lokalnih obrti (apnarstva, opekarstva, zidarstva, kovaštva, žebjarstva, čevljarstva, žagarstva in mizarstva). Po letu 1987 se je število delovnih mest v industriji precej zmanjšalo, povečalo pa se je v storitvenih dejavnostih (turizem, gostinstvo, trgovina, promet, svetovanje in podobno). Lega Mestne občine Nova Gorica ob meji z Republiko Italijo je ugodna za razvoj gospodarstva.

12.0 OCENA VREDNOSTI

Za določitev tržne vrednosti nepremičnin poznamo v glavnem tri načine:

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

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.

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 zapolembe 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.

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:

$$V = I/R, \text{ kjer je}$$

V.....vrednost nepremičnine

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

R.....stopnja kapitalizacije

12.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Za oceno vrednost zemljišča nepremičnine s parc. št. 658/17 k.o. 2304 Nova Gorica (ID znak parcela 2304 658/17) po načinu tržnih primerjav sem iz aplikacije Trgoskop (Geodetska uprava RS) pridobil podatke o primerljivih prodajah zemljišč za stanovanjsko, večstanovanjsko in poslovno zazidavo na območju mesta Nova Gorica in naselja Solkan..

Primerljive prodaje zemljišč so sledeče:

- ID pravnega posla 809692, zemljišče na skrajnem južnem predelu naselja Solkan, zemljišče pravilne pravokotne oblike, zemljišče namenjeno stanovanjski pozidavi, površina zemljišča 510 m², konfiguracija zemljišča dobra, prodano v mesecu decembru 2023 za ceno 139,22 €/m²,
- ID pravnega posla 957771, zemljišče na območju mesta Nova Gorica, zemljišče nepravilne oblike, zemljišče namenjeno stanovanjski in poslovni pozidavi, samostojna gradnja ni možna, površina zemljišča 473 m², konfiguracija zemljišča dobra, prodano v mesecu juniju 2025 za ceno 155,00 €/m²,
- ID pravnega posla 977405, zemljišče na območju mesta Nova Gorica, zemljišče nepravilne oblike, zemljišče namenjeno večstanovanjski pozidavi, površina zemljišča 1.476 m², konfiguracija zemljišča dobra, prodano v mesecu decembru 2025 za ceno 200,00 €/m².

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAVNA - VANO ZEMLJIŠČE	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA
Površina zemljišča	5.056 m ²	510 m ²	473 m ²	1.476 m ²
Prodajna cena/m ²	/	139,22 €/m ²	155,00 €/m ²	200,00 €/m ²
Datum prodaje	/	XII. 2023	VI. 2025	XII. 2025
- vpliv površine	/	- 15,0 %	- 15,0 %	- 5,0 %
- vpliv namenske rabe	/	+ 35,0 %	+ 35,0 %	+ 15,0 %
- vpliv datuma prodaje	/	+ 22,0 %	+ 3,0 %	+ 2,0 %
VMESNA PRILAGODITEV	/	+ 42,0 %	+ 23,0 %	+ 12,0 %
VMESNA VREDNOST	/	197,70 €/m ²	190,65 €/m ²	224,00 €/m ²
- vpliv oblike	/	0	+ 10,0 %	+ 20,0 %
- vpliv konfiguracije	/	0	0	0
- vpliv lokacije	/	+ 35,0 %	+ 35,0 %	+ 15,0 %
VPLIVI SKUPAJ	/	+ 35,0 %	+ 45,0 %	+ 35,0 %
VREDNOST S PRILAGODITVAMI	/	266,70 €/m ²	276,40 €/m ²	302,40 €/m ²
PONDER		20,0 %	10,0 %	70,0 %
VREDNOST - ponder		292,66 €/m ²		
ZAOKROŽENO		292,50 €/m²		

Ocena vrednosti nepremičnine s parc. št. 658/17 k.o. 2304 Nova Gorica (ID znak parcela 2304 658/17):

$$V_n = 5.056 \text{ m}^2 \times 292,50 \text{ €/m}^2$$

V_n = 1.478.880,00 €

12.2 METODA PREOSTALE VREDNOSTI (REZIDUAL ZEMLJIŠČA)

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

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

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

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

Metoda se praviloma uporablja:

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

Postopek vrednotenja po metodi reziduala praviloma vključuje naslednje korake:

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

Splošna oblika izračuna je:

$$V_z = V_p - (F_g + F_k + D_t), \text{ kjer pomeni:}$$

V_z - vrednost zemljišča,

V_p - ocenjena vrednost dokončanega projekta,

F_g - stroški gradnje,

F_k - komunalni, projektni, finančni in ostali razvojni stroški,

D_t - investitorski dobiček oziroma zahtevani donos investitorja.

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

Metoda reziduala je občutljiva na vhodne predpostavke, zlasti na:

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

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

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

Sedanje prostorsko stanje

Nepremičnina s parc. št. 658/17 k.o. 2304 Nova Gorica (ID znak parcela 2304 658/17) predstavlja nepozidano stavbno zemljišče. Na navedeni nepremičnini je po določilih Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Ob sodišču v Novi Gorici« dovoljena poslovna in stanovanjska pozidava. V naravi predmetna nepremičnina predstavlja ravno zemljišče. Območje, na katerem se nahaja predmetna nepremičnina, je opremljeno z vso potrebno komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Predvidena bodoča prostorska izraba

Za oceno vrednosti nepremičnine s parc. št. 658/17 k.o. 2304 Nova Gorica (ID znak parcela 2304 658/17) po »Metodi preostale vrednosti« bom uporabil podatke o možnosti pozidave na navedeni nepremičnini iz Zazidalnega preizkusa, ki ga je izdelala družba Konstruktor Magajne d.o.o. Solkan. Iz navedenega preizkusa izhaja, da je na navedeni nepremičnini predvidena in dopustna izgradnja treh poslovno stanovanjskih objektov. Vsak objekt sestoji iz dveh kletnih etaž, v katerih bodo shrambe stanovanj in parkirna mesta, pritlične etaže namenjene javnemu programu in poslovnim prostorom ter petih nadstropjih, v katerih bodo stanovanja. Bruto tlorisna površina (BTP) podzemnih etaž znaša 6.794,00 m², bruto tlorisna površina (BTP) nadzemnih etaž znaša 7.459,50 m², skupna bruto tlorisna površina podzemnih in nadzemnih etaž znaša 14.253,50 m². Skupno je predvidenih 173 parkirnih mest, od tega 128 parkirnih mest za potrebe stanovanj in 45 javnih parkirnih mest. Skupna neto tlorisna površina (NTP) poslovnih prostorov v pritličnih etažah stavb znaša 757,80 m². v nadstropjih so predvidena enosobna stanovanja s kabinetom, dvosobna stanovanja s kabinetom, trisobna stanovanja in štirisobna stanovanja, skupna neto tlorisna površina (NTP) vseh predvidenih stanovanj skupaj s shrambami znaša 4.663,50 m².

Prodajna vrednost

Prodajno vrednost poslovnih prostorov v pritličju stavb in stanovanj skupaj s shrambami v nadstropjih sem določil na podlagi ponudbenih cen poslovnih prostorov in ponudbenih cen stanovanj za poslovno stanovanjski objekt, ki je v gradnji, na območju mesta Nova Gorica. Prodajno vrednost predvidenih parkirnih mest, ki pripadajo stanovanjem v kletnih etažah stavb, sem določil na podlagi znanih prodajnih in ponudbenih cen pokritih parkirnih mest na območju mesta Nova Gorica.

Ocenjujem, da bi bili prihodki iz naslova prodaje parkirnih mest, poslovnih prostorov in stanovanj s shrambami sledeči:

Vrsta prostora	Kos / NTP (m ²)	Cena (€/kos) / Cena (€/m ²)	Vrednost (€)
- pokrita parkirna mesta	128	17.000,00 €	2.176.000,00 €
- poslovni prostori	757,80	3.000,00 €	2.273.400,00 €
- stanovanja	4.663,50	4.050,00 €	18.887.175,00 €
S K U P A J :			23.336.575,00 €

Investicijski stroški

Za realizacijo investicije bi nastali sledeči stroški:

- plačilo komunalnega prispevka,
- projektna dokumentacija, vodenje investicije in nadzor,
- izvedba gradbenih, obrtniških in instalacijskih del,
- zunanja ureditev objekta,
- stroški kapitala,
- investicijska rezerva,
- dobiček investitorja.

Za ovrednotenje navedenih stroškov so nekateri podatki povzeti iz strokovne literature, iz stroškov gradbene operative za tovrstne gradnje, nekateri stroški so povzeti iz znanih predpostavk oziroma so ocenjeni.

a) Plačilo komunalnega prispevka

Strošek plačila komunalnega prispevka za izgradnjo poslovno stanovanjske stavbe predvidene bruto tlorisne površine (BTP) 14.253,50 m² je izračunan na podlagi določil Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Nova Gorica.

Strošek plačila komunalnega prispevka znaša **608.065,00 €**.

b) Izvedba gradbenih, obrtniških in instalacijskih del

- stroški izvedbe GOI del stanovanj: GOI = 1.500,00 €/m²BTP
- stroški izvedbe GOI del poslovnih prostorov: GOI = 1.200,00 €/m²BTP
- stroški izvedbe GOI del shramb in parkirišč: GOI = 900,00 €/m²BTP
- bruto tlorisna površina (BTP) stanovanj: BTP = 6.215,50 m²
- bruto tlorisna površina (BTP) poslovnih prostorov: BTP = 1.244,00 m²
- bruto tlorisna površina (BTP) shramb in parkirišč: BTP = 6.794,00 m²

$$V_i = 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times 6.215,50 \text{ m}^2 + 1.200,00 \text{ €/m}^2 \times 1.244 \text{ m}^2 + 900,00 \text{ €/m}^2 \times 6.794 \text{ m}^2$$

V_i = 16.930.650,00 €

c) Zunanja ureditev

Zunanjo ureditev predstavlja ureditev dostopnih poti, parkovno ureditev, zasaditev drevja in ostala predvidena dela zunanje ureditve.

Strošek navedenih del je ocenjujem na **671.350,00 €**.

d) Projektna dokumentacija, soglasja, dovoljenja in nadzor

Strošek izdelave projektne dokumentacije, pridobitve ustreznih soglasij, gradbenega dovoljenja in strošek nadzora je ocenjen na 5,0 % stroška gradbenih, obrtniških in instalacijskih del ter znaša **846.530,00 €**

e) Stroški kapitala

Strošek kapitala, t.j. obresti za najem posojila v višini polovičnega stroška izvedbe gradbenih, obrtniških in instalacijskih del v višini 11.287.100,00 € za obdobje enega leta (obresti banke v višini 3,00 %), znaša **253.960,00 €**

f) Investicijska rezerva

- skupni strošek S = 18.702.480,00 €
- ocenjena investicijska rezerva: K = 1,50 %

$$I_r = 18.702.480,00 \text{ €} \times 0,015 = \mathbf{280.540,00 \text{ €}}$$

g) Dobiček investitorja

Investitor pričakuje dobiček v višini 12,00 % od prodajne vrednosti.

- skupni prihodek: D = 23.336.575,00 €
- dobiček investitorja: D_i = 12,00 %

$$D_i = 23.336.575,00 \text{ €} \times 0,12 = \mathbf{2.800.390,00 \text{ €}}$$

INVESTICIJSKI STROŠKI SKUPAJ znašajo: 21.783.420,00 €

PREOSTALA VREDNOST, KI SE PRIPIŠE ZEMLJIŠČU

$$\mathbf{V_z = 23.336.575,00 \text{ €} - 21.783.420,00 \text{ €} = \underline{\underline{1.553.155,00 \text{ €}}}}$$

oziroma 307.20 €/m²

13.0 ZAKLJUČNO MNENJE

Za oceno tržne vrednosti zemljišča nepremičnine s parc. št. 658/17 k.o. 2304 Nova Gorica (ID znak parcela 2304 658/17) sem uporabil način tržnih primerjav in metodo preostale vrednosti (rezidual zemljišča).

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.

Vrednosti zemljišča nepremičnine s parc. št. 658/17 k.o. 2304 Nova Gorica (ID znak parcela 2304 658/17) ocenim ob upoštevanju ponderja 0,60 za ocenjeno vrednost po načinu tržnih primerjav in ponderja 0,40 za ocenjeno vrednost po metodi preostale vrednosti.

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost pravic na nepremičnini s parc. št. 658/17 k.o. 2304 Nova Gorica (ID znak parcela 2304 658/17) na dan 19. 05. 2026 zaokroženo

1.508.590,00 €

(besedo: enmilijonpetstoosemtisočpetstodevetdeset in 00/100 €)

oziroma 298,20 €/m²

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



IZJAVA CENILCA

Pri ocenjevanju navedene nepremičnine izjavljam po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju, da:

- nimam sedanjih ter prihodnjih interesov in pristranosti glede nepremičnine, ki je predmet tega poročila,
- so pri vrednotenju in ocenjevanju uporabljeni podatki in informacije, preverjene v skladu z možnostmi, zato zaupam in verjamem v njihovo verodostojnost in točnost,
- sem dne 19. 05. 2026 osebno opravil ogled predmetne nepremičnine,
- nisem vključen v proces prodaje oziroma odkupa predmetne nepremičnine;
- stanje predmetne nepremičnine podajam na podlagi ogleda, na podlagi podatkov pridobljenih iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah (Geodetska uprava Republike Slovenije) in na podlagi zemljiško knjižnih izpiskov,
- plačilo mojega dela in ocenjevanje ni vezano na določeno vrednost ali kakršen koli drugi poslovni dogodek ali soodvisnost,
- so stališča, analize, mnenja in sklepi, ki tvorijo to poročilo, sestavljeni skladno z zahtevami, usmeritvami in priporočili pri ocenjevanju nepremičnin, ki smo jih pridobili z pridobitvijo licence in dodatnim izobraževanjem.

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

