

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

CENILNO POROČILO

Predmet cenitve:	Stavbno zemljišče s parc. št. 814/3 k.o. 2288 Kozana
Naročnik:	OBČINA BRDA, Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo
Št.poročila:	28/2026



Nova Gorica, julij 2026

1. PREDMET CENITVE

Predmet cenitve je tržna vrednost stavbnega zemljišča parcele št. 814/3 k.o. 2288 Kozana površine 357 m².

Namen cenitve je določitev tržne vrednosti zemljišča za namen prodaje.

2. IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

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

- Zemljiškoknjižno stanje ni posebej analizirano, zato morebitna bremena ali druge omejitve v tej cenitvi niso upoštevane;
- Cenitev velja le za naročnika ter njegove aktivnosti, vezane na gospodarjenje z nepremičninami;
- V cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena;
- V zk. izpisku ID znak "parcela 2288 814/3", je lastninska pravica vpisana na:
 - OBČINA BRDA, Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo. do 1/1
- Površina zemljišča je privzeta po zemljiškoknjižnih podatkih;
- Vrednosti, podane v cenitvi, veljajo na dan **10.7.2026** in ne vsebujejo davka na dodano vrednost kot tudi ne davka na promet nepremičnin;
- Naročnik nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila in ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pismene privolitve cenilca;
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja.

3. IZRAZOSLOVJE

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

Izraz "TRŽNA VREDNOST"

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

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- obe strani sta obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- posest je dovolj časa na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom,
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajih za vrsto posesti na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški in obveznosti, nastali v teku transakcije.

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

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

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

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

spozna primerno število tržnih *udeležencev*. Obdobje izpostavljenosti se začne pred datumom ocenjevanja vrednosti.

- h) »Pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno« predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi sredstva, z njegovo dejansko in morebitno uporabo in razmerami na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*. Potem domnevno vsaka od strank preudarno uporabi svoje vedenje, da najde ceno, ki jenajugodnejša za njen položaj v poslu. Preudarnost se ocenjuje s sklicevanjem na stanje trga na datum ocenjevanja vrednosti, brez upoštevanja koristi kasnejših spoznanj. Za prodajalca na primer ni nujno nepreudarno, če na trgu s padajočimi cenami proda sredstva po ceni, ki je nižja od predhodnih tržnih ravni. V takih primerih, kakor velja tudi za druge situacije nakupov in prodaj na trgih s spreminjajočimi se cenami, bopreudarni kupec ali prodajalec ravnal v skladu z najboljšimi informacijami o trgu, ki so takrat na voljo.
- i) »In brez prisile« določa, da je vsaka izmed strank motivirana, da opravi delo, ni pa niti prisiljena niti neprimerno siljena v to, da ga izvede.

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

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

4. METODOLOGIJA OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

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

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

Način tržnih primerjav

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

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

Način tržnih primerjav ima običajno tri stopnje:

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

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

Nabavnovrednostni način

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

V glavnem imamo tri metode nabavnovrednostnega načina:

- a) **metoda nadomestitvene vrednosti** nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega *sredstva*, ki ponuja enakovredno koristnost;
Na splošno je nadomestitvena vrednost strošek, ki je pomemben za določitev cene, ki bi jo *tržni udeleženec* plačal, ker temelji na ponavljanju koristnosti *sredstva*, ne pa na točnih fizičnih lastnostih *sredstva*. Običajno se nadomestitvena vrednost prilagodi za fizično poslabšanje in vse ustrezne oblike zastarelosti. Po takih prilagoditvah se lahko imenuje amortizirana nadomestitvena vrednost. Nadomestitvena vrednost je običajno vrednost sodobnega enakovrednega *sredstva*, ki zagotavlja podobno funkcijo in enakovredno koristnost, kot jo ima *sredstvo*, katerega vrednost se ocenjuje, vendar ima sodobno obliko in konstrukcijo ali pa je izdelano iz sedanjih stroškovno učinkovitih materialov in po sedanji tehnologiji.
- b) **metoda reprodukcijske nabavne vrednosti** nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike *sredstva*;
Reprodukcijska nabavna vrednost je primerna v okoliščinah, kot so na primer:
 - a) cena sodobnega enakovrednega *sredstva* je višja od stroškov za izdelavo kopije ocenjevanega *sredstva*;
 - b) koristnost, ki jo ponuja ocenjevano *sredstvo*, bi lahko zagotovila samo kopija, ne pa tudi sodobno enakovredno *sredstvo*.
- c) **metoda seštevanja** izračuna vrednost *sredstva* s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov. Metoda seštevanja, ki se imenuje tudi metoda *neto vrednosti sredstev*, se običajno uporablja za investicijske družbe (holdinge) ali druge vrste sredstev

ali subjektov, za katere je vrednost predvsem posledica vrednosti njihovih deležev. Ključni koraki pri metodi seštevanja so:

a. ocenite vrednost vsakega od sestavnih *sredstev*, ki je del ocenjevanega *sredstva*, in pri tem uporabite ustrezne načine in metode ocenjevanja vrednosti;

b. seštejte vrednost vseh sestavnih *sredstev*, da dobite vrednost ocenjevanega *sredstva*.

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

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

Fizično zastarelost lahko izmerimo na dva različna načina:

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

Obstajata dve obliki funkcionalne zastarelosti:

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

Gospodarska zastarelost *lahko* nastopi, kadar zunanji dejavniki vplivajo naposamezno *sredstvo* ali na vsa *sredstva*, ki se uporabljajo v podjetju in bi jih bilo treba po fizičnem poslabšanju ali funkcionalni zastarelosti odšteti. Primeri gospodarske zastarelosti za nepremičnine so med drugim:

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

Na donosu zasnovan način

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

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

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

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

$$V = I/R$$

V.....vrednost nepremičnine

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

R.....stopnja kapitalizacije

Ostali načini (uporabni predvsem za zemljišča)

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

5. NAJBOLJŠA UPORABA ZEMLJIŠČA

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

Na vrednost tako vplivajo naslednji dejavniki:

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

Za obravnavana zemljišča privzamem, da je glede na vse omejitve najboljša uporaba tista, ki je predvidena z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

6. PODATKI O REGIJI IN KRAJU

Goriška statistična regija se nahaja v zahodnem delu Republike Slovenije in meji na Republiko Italijo. Po naravnih značilnostih je ena bolj raznolikih slovenskih regij, saj vključuje območja Alp, predalpskega sveta, Vipavske doline, Goriškega ravninskega območja in Brd.

Regija spada v kohezijsko regijo Zahodna Slovenija ter predstavlja pomembno prometno, gospodarsko in kulturno povezavo med osrednjo Slovenijo in sosednjimi območji Italije.

Regija obsega 13 občin: Ajdovščina, Bovec, Brda, Cerkno, Idrija, Kanal, Kobarid, Miren - Kostanjevica, Nova Gorica, Renče - Vogrsko, Šempeter - Vrtojba, Tolmin in Vipava. S površino 2.325 km² predstavlja približno 11,5 % celotnega ozemlja Republike Slovenije in je po površini tretja največja statistična regija v državi.

Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije je v regiji sredi leta 2024 prebivalo 118.132 prebivalcev, kar predstavlja približno 6 % prebivalstva Slovenije. Gostota poseljenosti znaša 50,9 prebivalca na km², kar je precej manj od slovenskega povprečja (104,8 prebivalca na km²). Največje urbano središče predstavlja Mestna občina Nova Gorica, v kateri je živel približno 31.900 prebivalcev, sledita občini Ajdovščina in Idrija. Za regijo je značilna nekoliko starejša starostna struktura prebivalstva. Povprečna starost prebivalcev je leta 2024 znašala 45,9 leta, kar je nad slovenskim povprečjem 44,3 leta. Indeks staranja je znašal 172,4, kar kaže na večji delež starejšega prebivalstva v primerjavi z mlajšimi starostnimi skupinami. Gospodarstvo Goriške regije temelji predvsem na predelovalnih dejavnostih, energetiki, turizmu, kmetijstvu, vinogradništvu, storitvenih dejavnostih ter podjetništvu. Pomembnejša gospodarska središča so Nova Gorica, Ajdovščina in Idrija. V regiji je bilo leta 2024 evidentiranih 42.206 zaposlenih oseb po delovnem mestu, stopnja delovne aktivnosti pa je znašala 72,1 %, kar je nekoliko nad državnim povprečjem. Skupni prihodek podjetij v regiji je znašal približno 7,32 milijarde EUR. Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo je znašala 1.470,82 EUR.

Za nepremičninski trg v Goriški regiji so značilne razlike med posameznimi območji. Večje povpraševanje je praviloma prisotno v urbanih središčih, predvsem na območju Nove Gorice in bližnjih naselij, kjer so razvite javne, poslovne in storitvene funkcije. Podeželska in hribovita območja imajo praviloma manjšo gostoto poselitve, večji delež starejšega stavbnega fonda ter večji vpliv oddaljenosti od večjih zaposlitvenih središč.

Regija ima pomemben turistični potencial zaradi naravnih znamenitosti, kulturne dediščine, vinorodnih območij ter možnosti za športno-rekreacijske dejavnosti. Leta 2024 je Goriška regija ustvarila približno 8,6 % vseh turističnih prihodov in 8,4 % vseh turističnih prenočitev v Sloveniji, pri čemer so prevladovali tuji obiskovalci.

Z vidika ocenjevanja vrednosti nepremičnin predstavlja Goriška regija heterogen prostor, kjer na tržne vrednosti vplivajo predvsem lokacija znotraj regije, dostopnost do večjih središč, kakovost in starost stavbnega fonda, infrastrukturna opremljenost ter gospodarska privlačnost posameznega območja.

Goriška brda so obmejna gričevnata, še vedno predvsem kmetijska pokrajina na skrajnem zahodu Slovenije. So najbolj sredoziemski del našega Posočja in že od nekdaj veljajo za tipično gričevnato pokrajino s tržno usmerjenima vinogradništvom in sadjarstvom. Čeprav so že stoletja pokrajina od meji, jih je tudi zadnja razmejitev po 2. svetovni vojni nesmiselno prerezala, tako da sta njihov južni in skrajni zahodni del v Italiji (italijansko ime zanje je Collio), s tem pa so tam ostali tudi številni Slovenci. Za ime pokrajine se že dolgo enakovredno uporabljata izraza Brda in Goriška brda. Čeprav je med domačini v rabi edino prvi, se je v geografski in drugi literaturi bolj uveljavil drugi, ki natančneje opredeljuje lego pokrajine in jo razlikuje od drugih vinorodnih gor in na Primorskem. Občina Brda je del goriške statistične regije. Meri 72 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 97. mesto.

Statistični podatki za leto 2022 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2022 je imela občina približno 5.620 prebivalcev (približno 2.810 moških in 2.820 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 95. mesto. Na

kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 78 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 -7,1 (v Sloveniji -2,3). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -0,9. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -8,0 (v Sloveniji 4,6). Povprečna starost občanov je bila 46,0 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,9 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 167 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 142). 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 štirih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Jezersko 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 so delovali 3 vrtci, obiskovalo pa jih je 193 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 82 % vključenih v vrtec, kar je enako kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (82 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2022/2023 izobraževalo približno 450 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 190 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 34 študentov in 8 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 38 študentov in 8 diplomantov. Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 69 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je enako slovenskemu povprečju. Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 12 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 11 % nižja. Občina Brda leži v zahodnem delu Slovenije, v goriški statistični regiji, ob meji z Italijo. Obsega približno 72 km² in vključuje 45 naselij. Središče občine je Dobrovo. Za pokrajino so značilni gričevnat relief, vinogradi, sadovnjaki in blago sredozemsko podnebje, ki omogoča razvoj vinogradništva in sadjarstva.

Po podatkih za leto 2024 ima občina približno 5.559 prebivalcev, kar pomeni okoli 77 prebivalcev na km². Povprečna starost prebivalcev znaša 46,4 leta, kar je nekoliko več od slovenskega povprečja. Stopnja delovne aktivnosti znaša približno 70 %.

Gospodarstvo občine temelji predvsem na:

- vinogradništvu in pridelavi vrhunskih vin,
- sadjarstvu (predvsem češnje, breskve in kaki),
- turizmu (vinski, kulinarčni in podeželski turizem),
- gostinstvu ter manjših obrtnih in storitvenih dejavnostih.

Brda so ena najbolj prepoznavnih slovenskih vinorodnih pokrajin, pomemben del gospodarstva pa predstavljajo tudi turistične nastanitve, vinske kleti in lokalna kulinarika. Prihodki podjetij v občini so leta 2024 znašali približno 142,6 milijona evrov. Povprečna mesečna neto plača zaposlenih v občini je leta 2024 znašala približno 1.341 €, kar je nekoliko manj od slovenskega povprečja (1.526 €). Razlog je predvsem struktura gospodarstva, kjer prevladujejo kmetijstvo, turizem in manjša podjetja.

Trg nepremičnin v Brdih je v zadnjih letih zelo aktiven. Povpraševanje po stanovanjskih hišah, obnovljenih kamnitih hišah in zemljiščih je veliko zaradi:

- privlačne naravne pokrajine,
- bližine Nove Gorice, Gorice (Italija) in obale,
- razvoja turizma,
- zanimanja domačih in tujih kupcev.

Cene nepremičnin so se v zadnjih letih zvišale, zlasti za obnovljene hiše v tradicionalnih briških vaseh ter zemljišča z razgledom. Ponudba ostaja razmeroma omejena, zato so cene nad povprečjem primerljivih podeželskih območij v Sloveniji.

Predmetna nepremičnina se nahaja v naselju **Kozana**, ki leži v osrednjem delu Občine Brda, v Goriški statistični regiji. Naselje je od občinskega središča Dobrovo oddaljeno približno 2 km, od Nove Gorice približno 13 km, od italijanske Gorice pa približno 10 km. Območje je prometno dostopno po lokalnih in regionalnih cestah, ki zagotavljajo dobre povezave z občinskim središčem ter širšo goriško regijo.

Relief območja je izrazito gričevnat, značilen za Goriška Brda. Za prostor je značilna kulturna krajina z vinogradi, sadovnjaki in razpršeno pozidavo. Podnebje je submediteransko, kar ustvarja ugodne pogoje za kmetijsko dejavnost, predvsem vinogradništvo in sadjarstvo.

Naselje Kozana šteje približno 360 prebivalcev in sodi med večja naselja v Občini Brda. Poselitev je pretežno nizke gostote, sestavljena iz starejšega vaškega jedra in novejše individualne stanovanjske gradnje. Demografske značilnosti so primerljive z ostalimi naselji v občini, kjer se prebivalstvo postopno stara, vendar se zaradi kakovostnega bivalnega okolja in bližine zaposlitvenih središč ohranja stabilna poseljenost.

Gospodarska struktura območja temelji predvsem na vinogradništvu, sadjarstvu, vinarstvu, turizmu in spremljajočih storitvenih dejavnostih. Goriška Brda predstavljajo eno najpomembnejših vinorodnih območij v Sloveniji, zato imajo pridelava vina, gostinstvo in turistična ponudba pomemben vpliv na lokalni gospodarski razvoj. Del aktivnega prebivalstva je zaposlen tudi v Novi Gorici, Gorici (Italija) ter drugih zaposlitvenih središčih v regiji. Nepremičninski trg v Kozani je značilen za kakovostnejše podeželske lokacije zahodne Slovenije. Povpraševanje je usmerjeno predvsem v stanovanjske hiše, obnovljene tradicionalne objekte in zemljišča z možnostjo gradnje. Na vrednost nepremičnin pozitivno vplivajo atraktivna lega v Goriških Brdih, mirno bivalno okolje, razgledne lege, turistična prepoznavnost območja ter omejena ponudba kakovostnih nepremičnin. Pri starejših objektih imajo pomemben vpliv na vrednost stanje objekta, potrebna vlaganja, energetska učinkovitost in urejenost dokumentacije.

7. LOKACIJA IN TEHNIČNI OPIS

Predmetno zemljišče, parcela št. 814/3 k.o. 2288 Kozana, se nahaja v naselju Kozana. Parcela je nepravilne oblike in ima severni nagib. V naravi je zasajena z oljkami in sadnim drevjem, ki niso predmet tega cenitvenega poročila.

Po grafičnih podatkih portala PISO preko osrednjega in južnega dela parcele poteka javna kanalizacija, kar predstavlja omejitev pri morebitni pozidavi. Glede na navedeno je zemljišče najprimernejše za uporabo kot funkcionalno zemljišče (zelena površina) ob stanovanjskem objektu.



Izris parcele iz portala PISO

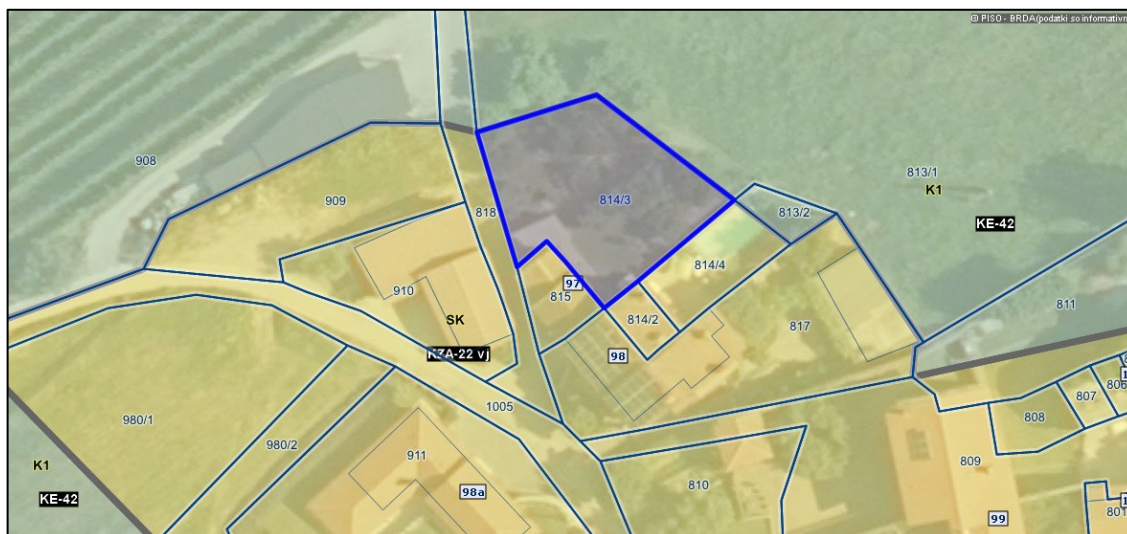


Pogled iz jugozahodne strani



Pogled iz severne strani

Po grafičnih podatkih iz portala PISO je predmetna parcela št. 814/3 k.o. 2288 Kozana po določilih veljavnega občinskega prostorskega načrta opredeljena kot stavbno zemljišče z namensko rabo SK – površine podeželskega naselja, v urejevalni enoti KZA-22 vj.



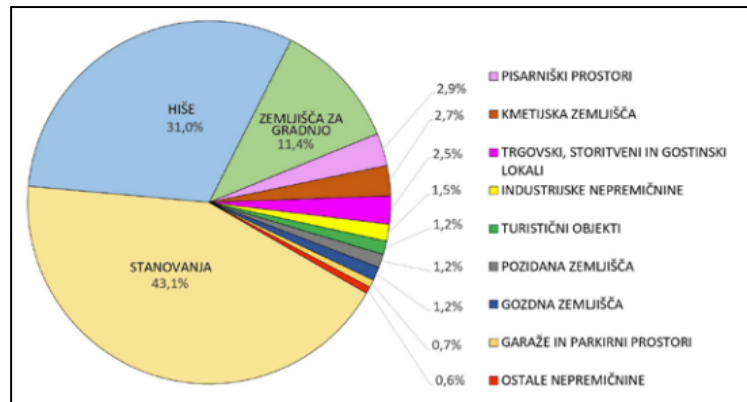
Namenska raba - izris iz portala PISO

8. TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI (vir: GURS, Letno poročilo 2025)

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

na trenutne razmere v svetu ni izključena, opaznega znižanja cen nepremičnin pri nas ni pričakovati.

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



ZEMLIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

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

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

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

Analitično območje	2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA	7.256	5.808	4.753	4.086	4.558
SLOVENSKE GORICE	508	422	336	280	380
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	473	374	338	288	326
PREKMURJE	449	403	311	180	314
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	618	426	305	303	313
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	474	369	269	223	265
LJUBLJANA	385	322	314	261	228
SAVINJSKO HRIBOVJE	266	251	175	164	218
NOTRANJSKO OBMOČJE	224	241	185	141	172
KOČEVSKO OBMOČJE	342	224	174	161	165
SAVINJSKA DOLINA	230	186	116	106	164
POSAVJE	174	160	133	135	163
NOVO MESTO IN OKOLICA	347	214	193	191	162
PTUJSKO POLJE	226	189	151	122	160
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	172	133	122	78	157
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 IDRIJSKO 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 2: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

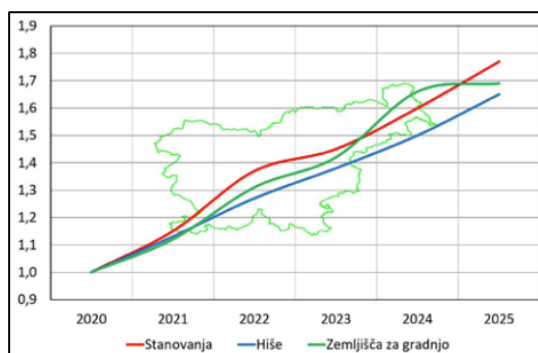
	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo stavb
2020-2021	15%	13%	12%
2021-2022	19%	12%	17%
2022-2023	6%	9%	8%
2023-2024	10%	9%	17%
2024-2025	11%	10%	2%

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

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

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

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



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

NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA

Preglednica 4: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	9.596	199	21.130	201
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	6.479	116	4.694	45
LAO AJDOVŠČINA	1.658	31	1.263	17
LAO VIPAVSKA DOLINA	1.270	38	11.889	106
LAO GORIŠKA BRDA	172	11	2.200	16
LAO KOSTANJEVICA NA KRASU, VRHE	17	3	1.084	17

TRŽNE CENE

Preglednica 4: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO 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

Preglednica 5: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO 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

GIBANJE CEN

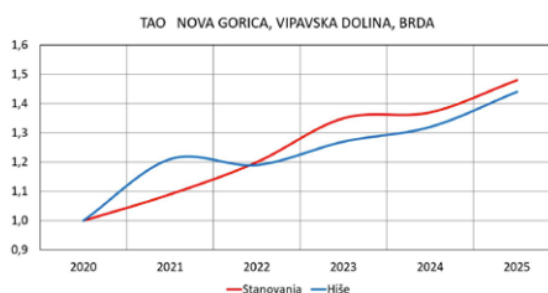
Preglednica 6: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

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

Preglednica 7: 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 3: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



Po podatkih iz portala CGS Cenilec je bilo območju Občine Brda v obdobju zadnjih treh let izvršenih 33 poslov s stavbnimi zemljišči s povprečno višino posla 40.240,01 € za parcelo povprečne površine 648,64 m² oziroma s povprečno ceno 62,04 €/m² stavbnega zemljišča.

9. VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Vrednost zemljišča parc. št. 814/3 k.o. 2288 Kozana, v izmeri 357 m², je določena na podlagi metode primerljivih prodaj oziroma analize tržno primerljivih cen. Pregledanih je bilo več primerljivih transakcij, pri čemer so bile za nadaljnjo analizo izbrane tiste prodaje, ki po svojih značilnostih najbolje odražajo tržne razmere za obravnavano nepremičnino.

Izbora primerljivih prodaj temelji na načelu primerljivosti v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV). Pri izboru so bili upoštevani predvsem primerljiva lokacija, čas sklenitve pravnega posla, velikost zemljišča, oblika in funkcionalnost parcele, uporabna vrednost, gospodarska oziroma dejanska namembnost zemljišča ter vpliv komunalne opremljenosti in dostopnosti. Prednost so imele prodaje z območja Občine Brda oziroma iz neposredne okolice obravnavane nepremičnine, saj zanje veljajo primerljive tržne razmere. Razlike med posameznimi primerljivimi nepremičninami glede velikosti, oblike, uporabnosti, namembnosti in drugih vrednostno pomembnih lastnosti so bile pri končni oceni vrednosti ustrezno upoštevane s strokovno presojo in prilagoditvami.

- Prva primerljiva prodaja (ID 885303) predstavlja zemljišče parc. št. 909 k.o. 2288 Kozana, v izmeri 331 m². Zemljišče se nahaja v naselju Kozana, je nepravilne oblike in funkcionalno primerno za gradnjo manjšega gospodarskega objekta. Prodano je bilo dne 26. 9. 2024 za kupnino 25.000 EUR oziroma po enotni ceni 75,53 EUR/m².
- Druga primerljiva prodaja (ID 971204) predstavlja zemljišče parc. št. 808 k.o. 2288 Kozana, v izmeri 54 m². Nahaja se v naselju Kozana, je nepravilne oblike in je funkcionalno pripojeno obstoječi stavbni parceli. Prodano je bilo dne 28. 10. 2025 za kupnino 3.030 EUR oziroma po enotni ceni 56,11 EUR/m².
- Tretja primerljiva prodaja (ID 956540) predstavlja zemljišče parc. št. 1302/52 k.o. 2285 Biljana, v izmeri 72 m². Nahaja se v Obrtni coni Drnovk in je bilo odkupljeno za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture. Prodano je bilo dne 27. 5. 2025 za kupnino 4.968 EUR oziroma po enotni ceni 69,00 EUR/m².
- Četrta primerljiva prodaja (ID 968848) predstavlja zemljišče v izmeri 451 m², ki se nahaja v naselju Neblo. Zemljišče je nepravilne oblike in se v naravi uporablja kot parkirišče ob poslovni stavbi. Prodano je bilo dne 9. 10. 2025 za kupnino 29.315 EUR brez DDV (35.764 EUR z DDV), kar predstavlja enotno ceno 65,00 EUR/m² brez DDV.

Za določitev tržne vrednosti zemljišča parc. št. 814/3 k.o. 2288 Kozana bodo uporabljene vse štiri izbrane primerljive prodaje, saj po svojih značilnostih predstavljajo ustrezno osnovo za oceno vrednosti obravnavane nepremičnine. Pri primerjavi bodo upoštevane razlike med obravnavanim zemljiščem in primerljivimi nepremičninami, zlasti glede lokacije, velikosti, oblike, uporabne vrednosti, namembnosti, komunalne opremljenosti, obremenjenosti zemljišča z infrastrukturo ter časa prodaje. Posebna prilagoditev bo izvedena zaradi poteka javne kanalizacije preko osrednjega in južnega dela parcele, ki omejuje možnosti gradnje in drugega izkoriščanja zemljišča, kar negativno vpliva na njegovo tržno vrednost.

Prilagoditve:					
primerljive prodaje:	ID	885303	971204	956540	968848
lokacija	Kozana	Kozana	Kozana	Drnovk	Neblo
površina zemljišča	357 m ²	331 m ²	54 m ²	72 m ²	451 m ²
prodajna cena		25.000 €	3.030 €	4.968 €	29.315 €
datum prodaje		26.9.24	28.10.25	27.5.25	9.10.25

cena v €/m ²		75,53 €/m ²	56,11 €/m ²	69,00 €/m ²	65,00 €/m ²
prilagoditve v % na m ²					
- vpliv časa prodaje		7%	2%	4%	2%
- vpliv lokacije		0%	0%	0%	0%
- vpliv velik. zemljišča		-1%	-15%	-14%	5%
- vpliv oblike in konfigur. zemljišča		-25%	0%	-10%	-5%
- vpliv uporabne vrednosti zemljišča		0%	0%	0%	-20%
- vpliv obremenjenosti s komunalno infrastrukturo		-50%	-50%	-50%	-50%
Skupni vpliv:		-69%	-63%	-70%	-68%
Vrednost v €/m ²		23,41 €/m ²	20,76 €/m ²	20,70 €/m ²	20,80 €/m ²
	ponder	20%	30%	20%	30%
Tržna vrednost v €/m ² :			21,29 €/m ²		
Vrednost zemljišča:			7.600,93 €		
Zaokroženo:			7.600 €		

Tržna vrednost zemljišča parcele št. 814/3 k.o. 2288 Kozana, po mojem mnenju znaša zaokroženo 7.600 €.

10. ZAKLJUČNO MNENJE

Na podlagi opravljene analize primerljivih prodaj ter izvedenih prilagoditev ocenjujem, da tržna vrednost zemljišča parc. št. 814/3 k.o. 2288 Kozana, v izmeri 357 m², ki je zaradi svojih značilnosti uporabno izključno kot funkcionalno zemljišče, zelena površina obstoječe stavbne enote, na dan ocenjevanja znaša, zaokroženo:

7.600 €

z besedo: sedemtisočeststo evr in 00/100

11. IZJAVA CENILCA

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

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

Radivoj Erzetič, dipl. inž. grad.

