

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

## CENILNO POROČILO

**Predmet cenitve:** Gradbena nepremičnina, stavbno zemljišče v Vrtojbi, parcele št. 919/9 in 919/10, obe k.o. 2316 Vrtojba

**Naročnik:** OKRAJNO SODIŠČE V NOVI GORICI – Izvršilni oddelek,  
Prvomajska 50, 5000 NOVA GORICA,  
v izvršilni zadevi I 452/2016,  
upnik  
**ADRIATIC INVEST holding in investicije d.o.o.**  
Ulica gledališča BTC 2, Ljubljana  
dolžnik  
**PRIORI storitve d.o.o.**  
Litijska cesta 45, Ljubljana



*Nova Gorica, avgust 2024*



## 1. POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

|  |   |
|--|---|
| Po sklepu Okrajnega sodišča v Novi Gorici v izvršilni zadevi I 452/2016, upnika <b>ADRIATIC INVEST holding in investicije d.o.o.</b> , Ulica gledališča BTC 2, Ljubljana (prej OKLEV holding za poslovno svetovanje d.o.o., Ulica gledališča BTC 2, Ljubljana), pristopni izvršilni zadevi upnika <b>PROJEKT D.D. NOVA GORICA</b> , Podjetje za inženiring, geodezijo, urbanizem in projektiranje, Kidričeva ulica 9 a, Nova Gorica in <b>REIT Investicije d.o.o.</b> , Cankarjeva cesta 1, Ljubljana (I 276/2020), pristopni izvršilni zadevi upnika <b>PROJEKT D.D. NOVA GORICA</b> , Podjetje za inženiring, geodezijo, urbanizem in projektiranje, Kidričeva ulica 9 a, Nova Gorica in <b>ALEA IACTA d.o.o.</b> , Litijska cesta 45, Ljubljana (I 3/2021), zoper dolžnika <b>PRIORI storitve d.o.o.</b> , Litijska cesta 45, Ljubljana, sem ocenil tržno vrednost nepremičnine parcele št. 919/9 k.o. 2316 Vrtojba površine 7.811 m <sup>2</sup> in št. 919/10 k.o. 2316 Vrtojba površine 1.222 m <sup>2</sup> . |   |
| Namen cenitve:   | Določitev tržne vrednosti nepremičnine v izvršilni zadevi   |
| Vrsta vrednosti:   | Tržna vrednost  |
| <b>TRŽNA VREDNOST cenjenih nepremičnin znaša 830.443 €, od tega:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcela št. 919/9 k.o. 2316 Vrtojba – <b>754.878 €</b>;</li> <li>- parcela št. 919/10 k.o. 2316 Vrtojba – <b>75.565 €</b>.</li> </ul>  |   |
| Poročilo velja na  | dan izpisa dne 1.8.2024, po stanju na dan ogleda dne 22.7.2024  |
| Lastnik:   | Po stanju na dan cenitve: <ul style="list-style-type: none"> <li>- PRIORI storitve d.o.o., Litijska cesta 45, Ljubljana do 1/1</li> </ul> |
| Osnove cenitve:  | Pristop k vrednotenju nepremičnin po načinu tržnega vrednotenja – uporabil sem način tržnih primerjav.                                    |

Utemeljitev podajam v nadaljevanju tega poročila.

## 2. IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

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

- Cenitev velja le za naročnika ter njegove aktivnosti, vezane na gospodarjenje z nepremičninami;
- V cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena;
- Po Lokacijski informaciji št. 3511-112/2024-2 z dne 5.7.2024 je osnovna namenska raba parcele št. 919/9 k.o. 2316 Vrtojba - **območje stavbnih zemljišč, BD-površine drugih območij**, 919/10 k.o. 2316 Vrtojba - **območje stavbnih zemljišč, PC-površine cest**,
- Vrednosti, podane v cenitvi, veljajo na dan 1.8.2024 in ne vsebujejo davka na dodano vrednost kot tudi ne davka na promet nepremičnin;



- Naročnik nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila in ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pismene privolitve cenilca;
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja;
- V primeru da bo potrebno pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, je stranka, ki to zahteva, dolžna cenilcu poravnati stroške, ker ti niso zajeti v izdelavi poročila.

### 3. IZRAZOSLOVJE

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

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

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

- a) "Ocenjeni znesek" se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. *Tržna vrednost* je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti* v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina, 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 nepovezanima 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 nepovezanima 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 obveščenima 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 najemojemalcu 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 zapestbe ali kateregakoli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteno tržni vrednosti transakcije;
- c) Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih in obravnavano nepremičnino z ovrednotenjem vsake razlike, ki jo ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo možno pošteno tržno vrednost obravnavane nepremičnine.

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

##### **Nabavnovrednostni način**

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

V glavnem imamo tri metode nabavnovrednostnega načina:



- a) metoda nadomestitvene vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega *sredstva*, ki ponuja enakovredno koristnost;

Na splošno je nadomestitvena vrednost strošek, ki je pomemben za določitev cene, ki bi jo *tržni udeleženec* plačal, ker temelji na ponavljanju koristnosti *sredstva*, ne pa na točnih fizičnih lastnostih *sredstva*. Običajno se nadomestitvena vrednost prilagodi za fizično poslabšanje in vse ustrezne oblike zastarelosti. Po takih prilagoditvah se lahko imenuje amortizirana nadomestitvena vrednost. Nadomestitvena vrednost je običajno vrednost sodobnega enakovrednega *sredstva*, ki zagotavlja podobno funkcijo in enakovredno koristnost, kot jo ima *sredstvo*, katerega vrednost se ocenjuje, vendar ima sodobno obliko in konstrukcijo ali pa je izdelano iz sedanjih stroškovno učinkovitih materialov in po sedanji tehnologiji.

- b) metoda reprodukcijske nabavne vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike *sredstva*;

Reprodukcijska nabavna vrednost je primerna v okoliščinah, kot so na primer:

- a) cena sodobnega enakovrednega *sredstva* je višja od stroškov za izdelavo kopije ocenjevanega *sredstva*;
- b) koristnost, ki jo ponuja ocenjevano *sredstvo*, bi lahko zagotovila samo kopija, ne pa tudi sodobno enakovredno *sredstvo*.
- c) metoda seštevanja izračuna vrednost *sredstva* s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov. Metoda seštevanja, ki se imenuje tudi metoda *neto vrednosti sredstev*, se običajno uporablja za investicijske družbe (holdinge) ali druge vrste sredstev ali subjektov, za katere je vrednost predvsem posledica vrednosti njihovih deležev.

Ključni koraki pri metodi seštevanja so:

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

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

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

Fizično zastarelost lahko izmerimo na dva različna načina:

- a) ozdravljiva fizična zastarelost, tj. strošek za popravilo in/ali ozdravitev zastarelosti; ali
- b) neozdravljiva fizična zastarelost, ki upošteva starost *sredstva*, pričakovano celotno in preostalo dobo trajanja, kadar je prilagoditev za fizično zastarelost enaka

porabljenemu delu celotne dobe trajanja. Celotno pričakovano trajanje se *lahko* izrazi na kakršen koli razumen način, vključno s pričakovanim trajanjem v letih, kilometrih, roizvedenih enotah itd.

Obstajata dve obliki funkcionalne zastarelosti:

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

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

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

#### **Na donosu zasnovan način**

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

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

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

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

$$V = I/R$$

V.....vrednost nepremičnine

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

R.....stopnja kapitalizacije

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

Stavbno zemljišče se lahko oceni tudi s pomočjo analize najgospodarnejše uporabe (metoda raziduala zemljišča), z metodo primerljivih prodaj, metodo razvoja zemljišča in metodo alokacije zemljišča. Pri tem je predvsem pomembno, da se ugotovi najgospodarnejšo uporabo zemljišča. Najgospodarnejša uporaba zemljišča, kot če bi

bilo prazno, je definirana kot zakonita in najbolj verjetna uporaba zemljišča, ki je fizično mogoča (s predpisi dopustna), primerno podprta, finančno izvedljiva in njen rezultat najvišja vrednost (vrednost zemljišča predstavlja razliko med predvidenimi prihodki in vsoto vseh stroškov, vključno z investitorjevim zaslužkom).

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

Goriška regija leži na zahodu države, ob italijanski meji. Julijske Alpe, reka Soča in rodovitna Vipavska dolina so najbolj prepoznavne naravnogeografske značilnosti te regije. Z gospodarskega vidika sodi Goriška regija med razvitejše regije v državi. To ji kljub slabim prometnim povezavam, ki hromijo njen razvoj, omogoča ugodna obmejna lega in tehnološko visoko razvita in inovativna podjetja. Regija ima, še posebno na Tolminskem, veliko neizkoriščenega potenciala v turizmu. Čeprav je v letu 2011 prispevala k slovenskemu BDP le nekaj več kot 5 %, je bila po ustvarjenem BDP na prebivalca na tretjem mestu v državi. Tudi razpoložljivi dohodek na prebivalca je bil v goriški regiji v letu 2011 med višjimi, saj je tako kot v osrednjeslovenski presegal 11.000 EUR. Največji delodajalci v regiji so naslednja podjetja: HIT d.d., Lekrika d.d., Eta d.o.o. Cerklje, Rotomatika d.o.o., Splošna bolnišnica "Dr.Franca Derganca", Kolektor PRO d.o.o., Elektro Primorska d.d., ITW Metalflex d.o.o., Mlinotest živilska industrija d.d., Salonit Anihovo gradbeni materiali d.d., CPG d.d., AFIT d.o.o., AET d.o.o., Hidria IMP klima d.o.o.. Po osamosvojitvi je v regiji propadlo kar nekaj velikih podjetij, ki so imela razširjeno vejo prodaje izdelkov tako na bivšem jugoslovanskem trgu kot tudi v Evropi in sicer: tovarna pohištva Meblo, večji del podjetja Gostol, tovarna vozil in prikolic Vozila Gorica, Primex in še nekaj drugih. V zadnjem času je zaradi zaostrovanja splošne gospodarske krize propadlo podjetje MIP in Primorje Ajdovščina. Podjetje Letrika Šempeter je uspešno prebrodilo krizo z odpuščanje manjšega števila delavcev, sedaj pa z novimi programi in trgi ponovno povečuje obseg dela in število zaposlenih. V poslovnih in industrijskih conah, ki jih je za to regijo premalo, so nastala manjša inovativna podjetja, ki v glavnem uspešno poslujejo in zaposlujejo predvsem mlajše izobražene ljudi. V okolici in v sami Novi Gorici so nastali veliki nakupovalni centri (Merkur, Mercator, Obi, Qlandia, Supernova), ki v veliki meri zaposlujejo mlade ljudi preko študentskih servisov.

Goriška statistična regija je z 2.325 km<sup>2</sup> približno enako velika kot osrednjeslovenska, po številu prebivalcev pa je skoraj petkrat manjša. V njej je leta 2021 živelo okoli 6 % prebivalcev Slovenije. Je med redkeje poseljenimi: na km<sup>2</sup> njene površine je prebivalo povprečno 51 prebivalcev.

### **Prebivalci starejši in manj izobraženi od povprečja v Sloveniji**

Povprečna starost prebivalcev je bila 45,3 leta, kar je bilo leto in pol nad državnim povprečjem. Pred njo je bila le pomurska regija (46,1 leta). Tudi delež prebivalcev, starejših od 64 let, je bil za pomursko regijo drugi največji (23,6 %). Indeks staranja je dosegel eno najvišjih vrednosti (158), kar pomeni, da je bilo med prebivalci te regije na vsakih 100 otrok, tj. oseb, mlajših od 15 let, povprečno 158 oseb, starih najmanj 65 let. Med prebivalci regije, starimi 15 let ali več, jih je bilo v 2021 z osnovnošolsko izobrazbo ali manj 25 %, z višje- ali visokošolsko izobrazbo pa 23,9 %. Po drugi strani pa je imela regija poleg osrednjeslovenske največ študentov na 1.000 prebivalcev (38). Uvrstila pa se je tudi v skupino regij z največ diplomanti: imela jih je 8 na 1.000 prebivalcev.

### **Visoka stopnja delovne aktivnosti**

Med delovno aktivnimi s stalnim prebivališčem v tej regiji jih je 17,2 % odhajalo na delo drugam, največ (60,7 %) v osrednjeslovensko regijo. Po deležu delovnih migrantov se je uvrstila na drugo mesto – za osrednjeslovensko (10,3 %). Stopnja delovne aktivnosti v 2021 je bila 69,3-odstotna, tretja med regijami. Stopnjo brezposelnosti je imela goriška regija enako slovenskemu povprečju: 4,7-odstotno. Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo je bila v 2021 s 1.226 EUR peta najvišja. Od povprečja na ravni Slovenije je bila nižja za 3,5 % oz. 45 EUR. Bruto domači proizvod te regije je v 2021 predstavljal 5% BDP-ja Slovenije. BDP na prebivalca v regiji je znašal 21.749 EUR, kar je bilo 12 % manj od povprečja v državi.

### **Vinogradniška regija in ena izmed bolj priljubljenih pri turistih**

Goriška regija ima med regijami največ površin namenjenih vinogradništvu (skoraj 4.000 hektarjev oziroma 26 % vseh tovrstnih površin v Sloveniji). V letu 2021 so v njej pridelali povprečno 6,6 tone grozdja na hektar, kar je bilo največ med regijami. Je tudi ena izmed bolj priljubljenih regij pri turistih. Leta 2021 so od vseh prihodov in prenočitev turistov v državi v goriški regiji imeli 10 % prihodov in 9 % prenočitev turistov, pri tem pa so prevladovali tuji turisti. Sestavlja jo 13 občin. Največ prebivalcev, 26,9 %, je na sredini leta 2021 imela Nova Gorica (31.835), s 16,7 % je sledila Ajdovščina (19.741). Preostale občine so manjše in prispevajo približno 3–10 % prebivalstva regije. Najmanjša je bila s 3.204 prebivalci Občina Bovec.

### **Sestavlja jo 13 občin**

Največ prebivalcev regije, 26,9 %, je na sredini leta 2022 imela Nova Gorica (31.841), s 16,7 % pa je sledila Ajdovščina (19.693). Preostale občine so manjše in so prispevale po približno 3–10 % prebivalstva regije. Najmanjša je bila s 3.107 prebivalci občina Bovec, ki je bila z 9 prebivalci na km<sup>2</sup>, poleg občine Osilnica, druga najredkeje poseljena občina v Sloveniji.

**Občina Šempeter–Vrtojba** je bila ustanovljena leta 1998. Sestavljata jo dva kraja, **Šempeter pri Gorici** in **Vrtojba**, ki ležita na zahodnem robu Slovenije v Goriški statistični regiji, tik ob italijanski meji in južno od Nove Gorice, upravnega, gospodarskega in kulturnega središča Goriške oziroma Severno Primorske regije.

Občina je s 15 km<sup>2</sup> po svoji površini ena izmed najmanjših v Sloveniji in se med slovenskimi občinami uvršča na 204. mesto. Po številu prebivalcev (približno 6.300) pa le-ta sodi med srednje velike občine. Močno izstopa po gospodarskih kazalnikih, izobrazbeni strukturi prebivalcev in visokem življenjskem standardu, a tudi po relativno visokih odhodkih za varstvo okolja in trajnostno rabo energije. Območje občine je zelo zanimivo z gospodarskega vidika. Tu poteka pomembno prometno vozlišče glavnih prometnih, tako cestnih kot železniških, povezav. Prevladujoče gospodarske panoge so logistika, transport in trgovina, samostojni podjetniki pa se ukvarjajo predvsem s prometom ter kovinskimi in gradbenimi dejavnostmi. Obmejna lega občine omogoča dnevne stike med Slovenci z obeh strani državne meje in Italijani ter Furlani z druge strani. Bogastvo stikov in medsebojno sodelovanje se odraža v precej živahni menjavi kulturnih in blagovnih dobrin. Območje pa je zanimivo tudi s krajinskega in klimatskega vidika. Mediteranska klima, ki prihaja z zahoda in z morja, se na kmetijskih pridelkih lepo odraža. Odlična sestava tal ter blaga klima nudijo najboljše pogoje za vinogradništvo, sadjarstvo, vrtnarstvo, zelenjadarstvo in cvetličarstvo.

**Vrtojba** je naselje v Občini Šempeter – Vrtojba, ki leži na rodovitni Goriški ravnini na zahodnem robu Slovenije, tik ob italijanski meji in južno od Nove Gorice, upravnega, gospodarskega in kulturnega središča Goriške oz. Severnoprimske regije. Po zasnovi je Vrtojba tipična obcestna vas, dolga skoraj tri kilometre, razpotečena v smeri sever-jug in ob glavni prometnici, ki povezuje Goriško z Goriškim Krasom. Skozi vas teče potok Vrtojbica, ki se jugozahodno od vasi izliva v reko Vipavo. Naselje se je razvilo na stiku prodnatega Vrtojbenskega polja in ilovnatih nanosov s flišnih Vrtojbensko-Biljenskih gričev. Na teh gričih, poraslih z vinsko trto, doseže vas tudi svojo najvišjo nadmorsko višino – 83 metrov. Na južni strani vasi proti Mirnu se nahajajo velike gramoznice. Nekdanje kmečko naselje, znano predvsem po pridelovanju zgodnje zelenjave in vrtnin, se je zlasti po 2.svetovni vojni spremenilo v delavsko-kmečko vas. Za slednje lahko rečemo, da vedno hitreje izginja in Vrtojba je priča hitremu razvoju na področju obrti. Živahna zidava stanovanjskih hiš in hitro naraščanje števila prebivalcev v zadnjem času spreminja Vrtojbo v južni primestni krak novogoriške mestne aglomeracije. Ob uradnem popisu prebivalstva leta 1991 je imela Vrtojba 2100 prebivalcev, vendar se je število v zadnjih letih še povečalo in se že približuje številki 2500. Naraščanje prebivalstva je predvsem posledica intenzivne pozidave na nekdanjem obrobju vasi (Laze, Griči), kar je v Vrtojbo privabilo veliko priseljencev. Zlasti je vabljiva ekonomsko ugodna obmejna lega in milo sredozemsko podnebje.

## 6. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN *(vir: GURS, Letno poročilo 2023)*

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle. Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov. Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je število transakcij v lanskem letu zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov.

Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali. Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2023 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za 9 odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za 6 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za 8 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 54 odstotkov. Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in

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

### **PRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN**

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

#### **Stanovanjske nepremičnine**

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

#### **Poslovne nepremičnine**

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

#### **Parkirni prostori**

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

### **PRODAJE ZEMLJIŠČ**

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

### Zemljišča za gradnjo stavb

Na podlagi preliminarne podatkov ocenjujemo, da je bilo lani prodanih okoli 5200 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 530 hektarov. Potem, ko je obseg trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb v letu 2021 v Sloveniji dosegel vrh, je število prodaj v letu 2023 že drugo leto zapored občutno padlo. Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2022, predvsem na račun manjše prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, število prodaj manjše za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa že za okoli 40 odstotkov.

### Kmetijska in gozdna zemljišča

Po naši oceni je bilo lani prodanih okoli 7800 kmetijskih in okoli 3400 gozdnih zemljišč. Skupna prodana površina kmetijskih zemljišč je bila okoli 4100 hektarov, gozdnih pa 5400. Potem, ko je v nasprotju z zemljišči za gradnjo stavb število prodaj kmetijskih zemljišč v letu 2022 stagniralo, gozdnih zemljišč pa celo nekoliko zraslo, se je leta 2023 v primerjavi z letom 2022 število prodaj kmetijskih zemljišč na ravni države zmanjšalo za okoli 20 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za okoli 10 odstotkov.

### TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

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

**Preglednica 1:** Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu, po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, leto 2023

| ANALITIČNO OBMOČJE                 | Stanovanja<br>Velikost vzorca | Stanovanja - Cena v<br>€/m <sup>2</sup> (mediana) | Hiše<br>Velikost vzorca | Hiše - Cena v €<br>(mediana) |
|------------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------|------------------------------|
| SLOVENIJA                          | 5.243                         | 2.610   | 2.710                   | 141.000                      |
| LJUBLJANA                          | 1.323                         | 3.990   | 171                     | 380.000                      |
| MARIBOR                            | 664                           | 2.130   | 116                     | 175.000                      |
| OBALA                              | 302                           | 3.890   | 90                      | 300.000                      |
| SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE          | 263                           | 3.270   | 131                     | 293.000                      |
| GORENJSKO OBMOČJE                  | 253                           | 2.490   | 95                      | 219.000                      |
| CELJE                              | 238                           | 2.180   | 62                      | 162.000                      |
| KRANI Z OKOLICO                    | 224                           | 3.100   | 62                      | 280.000                      |
| KOROŠKA, POMURJE, KOZJAK           | 156                           | 1.460   | 78                      | 133.000                      |
| JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE            | 149                           | 3.090   | 126                     | 261.000                      |
| JUŽNA OKOLICA MARIBORA             | 140                           | 1.850   | 198                     | 140.000                      |
| NOVO MESTO IN OKOLICA              | 137                           | 2.530   | 138                     | 99.000                       |
| ZASAVJE                            | 136                           | 1.380   | 54                      | 80.000                       |
| NOVA GORICA, VIRAJSKA DOLINA, BRDA | 128                           | 2.590   | 87                      | 152.000                      |
| ŠALEŠKA DOLINA                     | 128                           | 2.200   | 29                      | 180.000                      |
| SLOVENSKE GORICE                   | 106                           | 1.560   | 201                     | 89.000                       |
| NOTRANJSKO OBMOČJE                 | 94                            | 1.890   | 49                      | 90.000                       |
| PTUJSKO POLJE                      | 90                            | 1.740   | 86                      | 115.000                      |
| PREKMURJE                          | 83                            | 1.300   | 120                     | 71.000                       |
| SAVINJSKA DOLINA                   | 79                            | 2.080   | 76                      | 148.000                      |
| KOČEVSKO OBMOČJE                   | 72                            | 1.440   | 89                      | 95.000                       |
| SAVINJSKO HRIBOVJE                 | 68                            | 1.740   | 138                     | 95.000                       |
| POSOLJE IN IDRIJSKO OBMOČJE        | 64                            | 1.360   | 68                      | 78.000                       |
| ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE          | 59                            | 3.930   | 36                      | 338.000                      |
| KRAS                               | 57                            | 2.380   | 42                      | 165.000                      |
| HALOZE, BOČ                        | 54                            | 1.580   | 86                      | 70.000                       |
| KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE               | 47                            | 1.680   | 52                      | 89.000                       |
| POSAVJE                            | 46                            | 1.320   | 120                     | 75.000                       |
| VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE          | 36                            | 2.360   | 44                      | 193.000                      |
| BELA KRAJINA                       | 25                            | 1.250   | 60                      | 60.000                       |
| SLOVENSKA IŠTRA BREZ OBALE         | 2                             | ...   | 16                      | 185.000                      |







Najmlajše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane. V Južni okolici Ljubljane je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1986, v Severni okolici Ljubljane pa 1978. Najstarejše hiše, s srednjo letnice zgraditve pod 1930 pa so se prodajale na območjih: Kras, Nova Gorica, Vipavska dolina in Goriška Brda, Posočje in Idrijsko območje in Slovenska Istra brez Obale. Največje hiše, katerih srednja velikost je bila blizu 200 kvadratnih metrov, so se lani prodajale na Gorenjskem območju, najmanjše, katerih srednja velikost je bila 115 kvadratnih metrov, pa v Posavju, kjer pa so bila tudi največja pripadajoča zemljišča prodanih hiš, saj je srednja velikost pripadajočega zemljišča znašala dobrih 1.600 kvadratnih metrov. Najmanjša so bila, kot vedno, pripadajoča zemljišča prodanih hiš na Obali (srednja velikost 140 m<sup>2</sup>) in v Ljubljani (170 m<sup>2</sup>), kjer je tudi največ vrstnih hiš in dvojčkov, ki imajo praviloma manjša pripadajoča zemljišča.

### **ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB**

Vse od začetka sistematičnega spremljanja cen nepremičnin leta 2007 na geodetski upravi ugotavljamo, da je, glede na razpoložljiv fond zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih (in drugih) stavb, ponudba zemljišč izrazito majhna. Razlogi so povezani z neurejenimi področji prostorskega načrtovanja, urejanja komunalne infrastrukture, gradnje in davkov, povezanih z nepremičninami. Posledica majhne ponudbe zazidljivih zemljišč je tudi razmeroma majhno število realiziranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. Zaradi majhnih in nereprezentativnih vzorcev<sup>3</sup> pa so statistični kazalniki cen zazidljivih zemljišč praviloma neverodostojni in ne odražajo dejanskih tržnih cen. Še posebno to velja za območja, kjer so cene stanovanjskih nepremičnin najvišje (Ljubljana in turistični kraji). Zaradi tega statističnih podatkov o cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po analitičnih območjih ne objavljamo. Na splošno se ravni cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po naših analitičnih območjih povsem ujemajo z ravnmi cen stanovanjskih nepremičnin. S tem, da zaradi zelo majhne ponudbe, predvsem v Ljubljani, na Obali in v turističnih krajih, v obdobjih prosperitete nepremičninskega trga zrastejo v nebo, razlike v cenah med urbanimi, sub urbanimi in ruralnimi območji pa so še bistveno večje kot za stanovanjske nepremičnine.

### **GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN**

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

**Preglednica 2:** Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

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

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

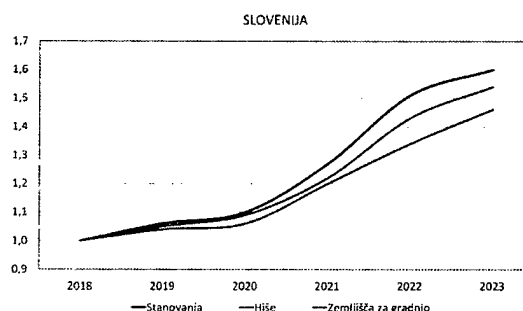
**Preglednica 3:** Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2019 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

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

**Preglednica 4:** Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2019 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

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

V zadnjih petih letih so na ravni države po naši oceni cene stanovanj zrasle za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 54 odstotkov. V primerjavi z letom 2015, ko je v Sloveniji prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so se cene stanovanj leta 2023 več kot podvojile, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so zrasle za okoli 80 odstotkov, cene hiš pa za okoli 70 odstotkov.

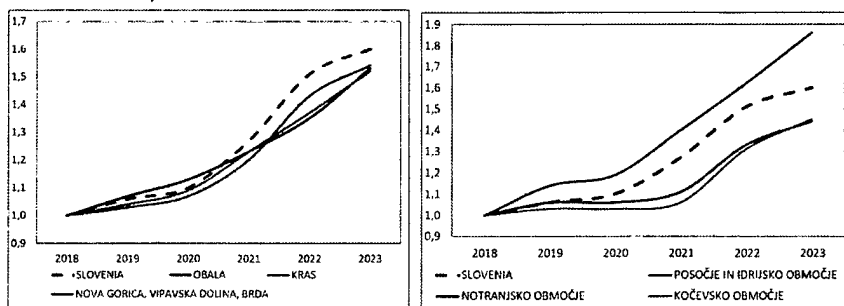
**Slika 3:** Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)

### STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Lansko zmanjšanje rasti cen stanovanj glede na leto 2022 je bilo predvsem posledica manjše rasti cen na najbolj urbanih območjih oziroma na območjih z največjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je bila rast cen na ostalih območjih oziroma na območjih z majhnim fondom stanovanj še naprej visoka oziroma nadpovprečna. V Ljubljani so cene stanovanj lani zrasle najmanj med vsemi območji in sicer za 2 odstotka. Med petimi največjimi mesti so sicer cene stanovanj lani najbolj zrasle v Kopru, kjer so zrasle za 8 odstotkov. V Kranju so zrasle za 7 odstotkov, v Mariboru za 5 odstotkov in v Celju za 3 odstotke. Rast cen se je precej umirila tudi v Severni in Južni okolici Ljubljane, kjer so cene stanovanj lani zrasle za 3 oziroma 5 odstotkov. Rast cen je bila pod slovenskim povprečjem še na Gorenjskem območju (brez Kranja in alpskega turističnega območja), kjer so cene prav tako zrasle za 5 odstotkov, ter v Zasavju, kjer so cene stanovanj leto prej zrasle najbolj, in so letos zrasle »le« za 4 odstotke. V zadnjih petih letih so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah na ravni države, predvsem na

račun skokovite rasti cen po epidemiji, v povprečju zrasle za 60 odstotkov. Po naših ocenah so najbolj zrasle cene v Velenju in v Postojni, in sicer za več kot 80 odstotkov. Več kot 80-odstotna je bila tudi rast cen v Kranjski gori in na Bledu, v ostalih gorenjskih mestih (Škofja Loka, Radovljica, Tržič, Jesenice) pa je bila rast okoli 80-odstotna, medtem ko je bila v Kranju 66-odstotna. V Zasavju so od leta 2018 cene stanovanj zrasle za 75 odstotkov, skoraj toliko pa tudi v Celju, medtem ko so v Mariboru zrasle za okoli 70 odstotkov. Pod slovenskim povprečjem je bila v zadnjih petih letih rast cen stanovanj v Kopru, kjer so cene zrasle za okoli 55 odstotkov. Podobno so zrasle cene tudi v Medvodah, Kamniku, Domžalah, Grosuplju, Vrhniki in Logatcu. Najnižja med vsemi območji pa je bila rast cen v Ljubljani, kjer so zrasle za okoli 45 odstotkov.

**Slika 4:** Gibanje cen stanovanj, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



### STANOVANJSKE HIŠE

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

Na območju Slovenskih Goric, ki ima sicer največji fond stanovanjskih hiš, je bila rast cen lani enaka slovenskemu povprečju, 9-odstotna oziroma za 5 odstotnih točk večja kot leta 2022. Med največjimi mesti je bila rast cen lani nadpovprečna le v Celju, kjer so po naši oceni cene hiš zrasle za 13 odstotkov in v Mariboru, kjer so zrasle za 11 odstotkov. V Južni okolici Maribora, ki ima sicer tretji največji fond hiš, so njihove cene zrasle za 3 odstotke oziroma za 11 odstotnih točk manj kot leta 2022.

Med največjimi mesti smo lani za hiše zabeležili najmanjšo rast cen v Ljubljani, tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Cene hiš so se povišale za 4 odstotke oziroma za 4-odstotne točke manj kot leta 2022. V Južni okolici Ljubljane je bila rast cen 6-odstotna oziroma za 12 odstotnih točk manjša kot leta 2022. V Vzhodni okolici Ljubljane so cene hiš zrasle nadpovprečno, za 11 odstotkov oziroma za 4 odstotne točke več kot leta 2022. V Severni okolici Ljubljane so cene hiš lani praktično stagnirale, medtem ko so leto prej zrasle za 9 odstotkov. V Kopru oziroma na Obali je bila rast cen hiš lani 8-odstotna oziroma za 7 odstotnih točk manjša kot leta 2022, v Kranju z okolico pa 7 odstotna, potem ko je bila leto prej rekordna, saj so se cene hiš takrat povišale za okoli 30 odstotkov.

Po naših ocenah so cene stanovanjskih hiš na ravni države v zadnjih petih letih zrasle za okoli 45 odstotkov. Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, predvsem na račun visoke rasti cen po epidemiji, v letih 2021 in 2022. Sicer so cene hiš v tem obdobju zrasle manj kot cene stanovanj, ki so zrasle za 60 odstotkov. Od leta 2018 so cene stanovanjskih hiš najbolj zrasle na območju Slovenske Istre brez Obale, kjer so se cene v povprečju



praktično podvojile, in na območju Alpsko turistično območje, kjer so po naši oceni zrasle za okoli 80 odstotkov. Najmanjšo rast cen hiš v tem obdobju smo zabeležili na območju Slovenskih Goric, kjer so se cene zvišale »le« za okoli 25 odstotkov, in na območju Prekmurja, kjer so se zvišale za okoli 30 odstotkov.

Med največjimi mesti je bila v zadnjih petih letih rast cen hiš najvišja v Kranju z okolico in v Celju, kjer so cene zrasle za okoli 60 odstotkov. V Mariboru so cene zrasle za 55 odstotkov, medtem ko so v Južni okolici Maribora zrasle za okoli 45 odstotkov, kolikor so zrasle tudi na Obali oziroma v Kopru. V Ljubljani so v obdobju od leta 2018 cene hiš zrasle še najmanj, in sicer za okoli 40 odstotkov. V Južni in Vzhodni okolici Ljubljane so zrasle za okoli 60 odstotkov, v Severni okolici Ljubljane pa za okoli 50 odstotkov.

### ZEMLIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Gibanje cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledi gibanju cen stanovanjskih nepremičnin. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev sicer mogoče le zelo grobe ocene trendov njihovih cen, primerjave med različnimi območji pa so praktično nemogoče. Statistično so se v zadnjih petih letih cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države zvišale za 54 odstotkov. Tako kot to velja za stanovanjske nepremičnine, so tudi cene zazidljivih zemljišč poskočile po epidemiji in rekordno zrasle v letu 2022, v primerjavi z letom 2021 za 17 odstotkov. V letu 2023, ko so cene zemljišč zrasle za 8 odstotkov, se je njihova rast sicer umirila, a ostala razmeroma visoka.

### NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA

#### TRŽNE CENE

**Preglednica 5:** Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

| ANALITIČNO OBMOČJE                     | Velikost vzorca | Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil) | Cena €/m <sup>2</sup> (mediana) | Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil) | Leto zgraditve (mediana) | Uporabna površina (mediana) |
|--|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA | 128             | 2.160                                 | 2.590                           | 2.940                                 | 1975                     | 54                          |
| LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER              | 98              | 2.230                                 | 2.660                           | 3.000                                 | 1973                     | 54                          |
| LAO AJDOVŠČINA                         | 15              | 2.120                                 | 2.410                           | 2.830                                 | 1978                     | 53                          |
| LAO VIPAVSKA DOLINA                    | 15              | 1.940                                 | 2.080                           | 2.490                                 | 1976                     | 59                          |

Opomba:

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

**Preglednica 6:** Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

| ANALITIČNO OBMOČJE                     | Velikost vzorca | Cena € (25. percentil) | Cena € (mediana) | Cena € (75. percentil) | Leto zgraditve (mediana) | Površina hiše (mediana) | Površina zemljišča (mediana) |
|--|-----------------|------------------------|------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|
| TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA | 87              | 93.000                 | 152.000          | 214.000                | 1926                     | 170                     | 470                          |
| LAO VIPAVSKA DOLINA                    | 53              | 66.000                 | 135.000          | 175.000                | 1920                     | 170                     | 530                          |
| LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER              | 19              | 158.000                | 184.000          | 264.000                | 1968                     | 185                     | 470                          |

Opomba:

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

**GIBANJE CEN**

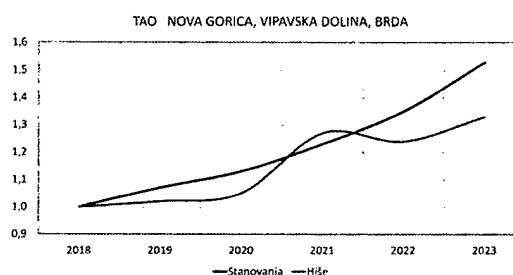
**Preglednica 7:** Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

|           | Stanovanja | Hiše |
|-----------|------------|------|
| 2018–2019 | 7%         | 2%   |
| 2018–2020 | 13%        | 5%   |
| 2018–2021 | 23%        | 27%  |
| 2018–2022 | 35%        | 24%  |
| 2018–2023 | 53%        | 33%  |

**Preglednica 8:** Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

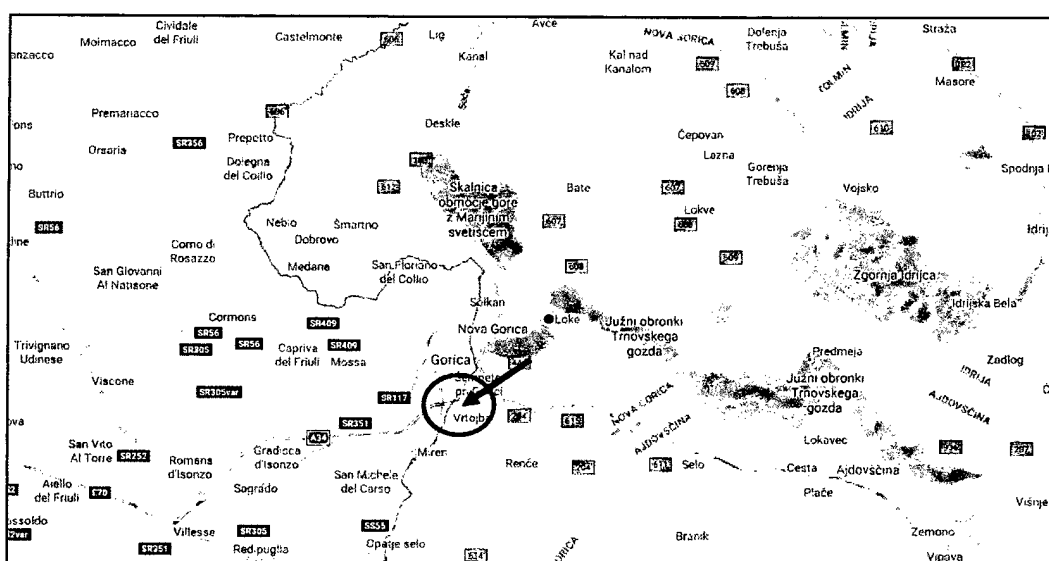
|           | Stanovanja | Hiše |
|-----------|------------|------|
| 2018–2019 | 7%         | 2%   |
| 2019–2020 | 6%         | 3%   |
| 2020–2021 | 9%         | 21%  |
| 2021–2022 | 10%        | -2%  |
| 2022–2023 | 13%        | 7%   |

**Slika 5:** Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)

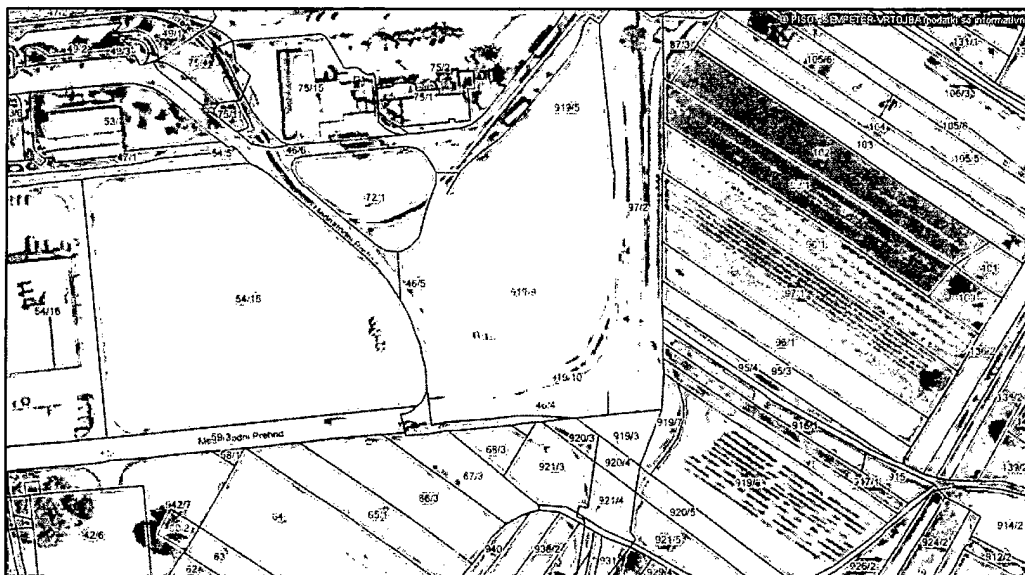


## 7. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE

Predmetne nepremičnine se nahajajo na območju mejnega prehoda Vrtojba, na območju poslovne pozidave.

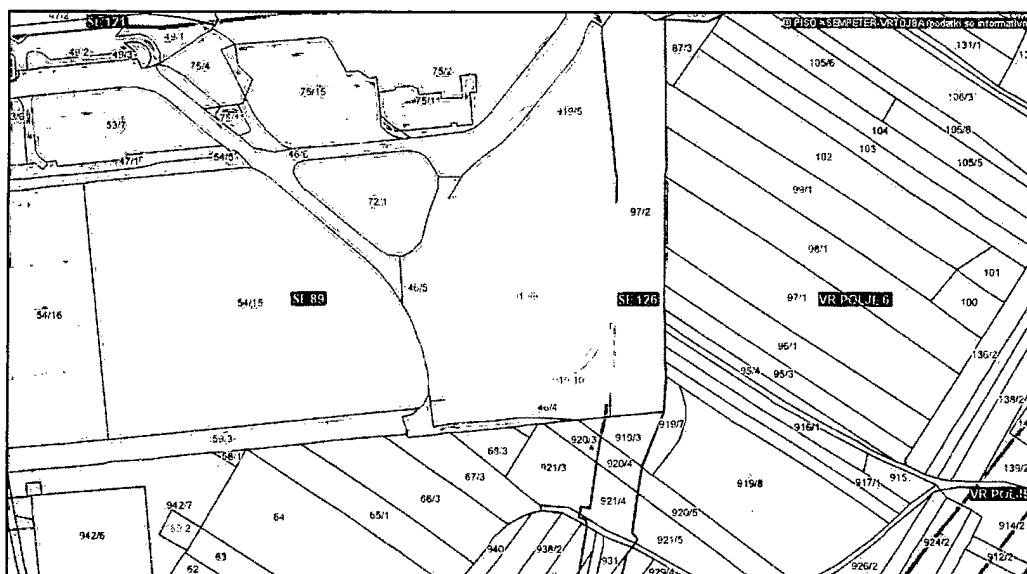


Lokacija - izris parcel iz portala Google map



Izris parcel iz portala PISO

Po Lokacijski informaciji št. 3511-112/2024-2 z dne 5.7.2024 in grafičnih podatkih iz portala PISO, je osnovna namenska raba parcele št. 919/9 k.o. 2316 Vrtojba - **območje stavbnih zemljišč, BD-površine drugih območij** (večji nakupovalni centri, sejmišča, zabavišni parki, prireditveni prostori in druge sorodne dejavnosti), parcela št. 919/10 k.o. 2316 Vrtojba - **območje stavbnih zemljišč, PC-površine cest**.

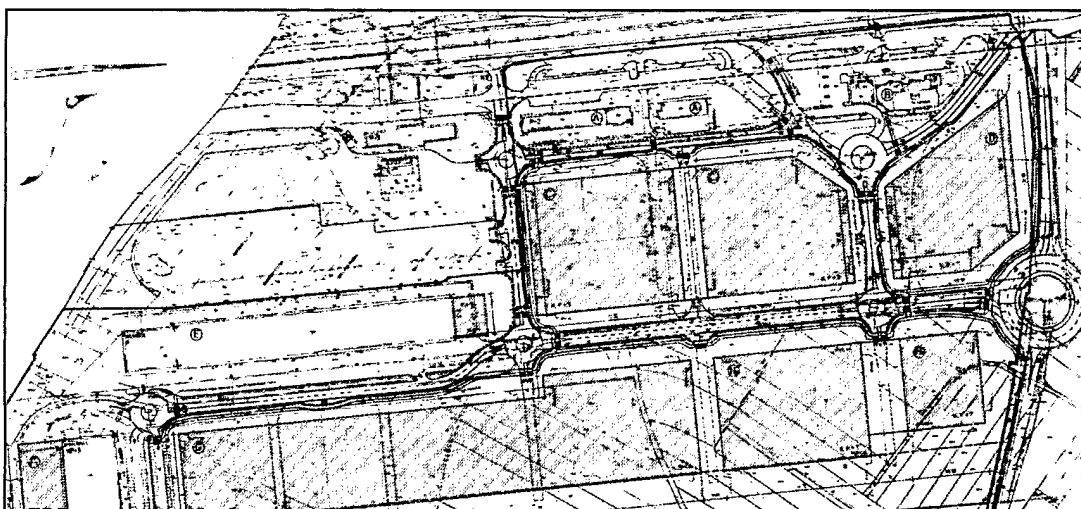


Namenska raba zemljišča – izris iz portala PISO

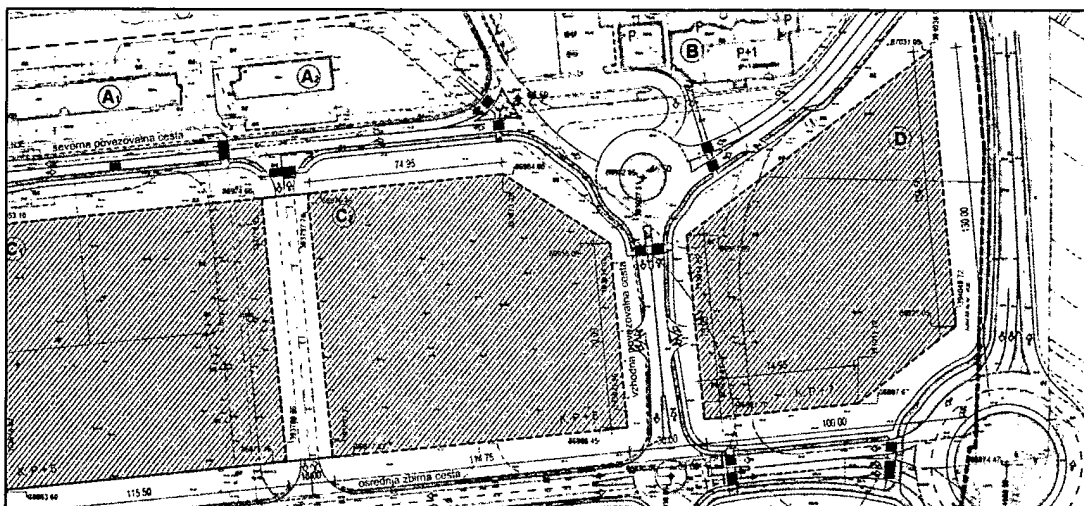
Dostop do lokacije je neposredno iz državne ceste, ki vodi do poslovnih objektov mednarodnega prehoda. Parceli, ki sta nepravilne oblike, sta umeščeni med državno cesto R3 614 Vrtojba – Miren v smeri obvoznice na zahodu, dostopno cesto do poslovnih objektov na mejnem prehodu in trgovskega centra Lesnina na jugu, ter uvozno - izvozno cesto na HC Vrtojba – Razdrto.



Iz ureditvene situacije izhaja, da sta predmetni parceli ureditveno območje D, kjer je predvidena zazidava objekta K+P+7, na jugovzhodu in jugozahodu je del zemljišča predviden kot del prometne infrastrukture, izgradnje krožišč.



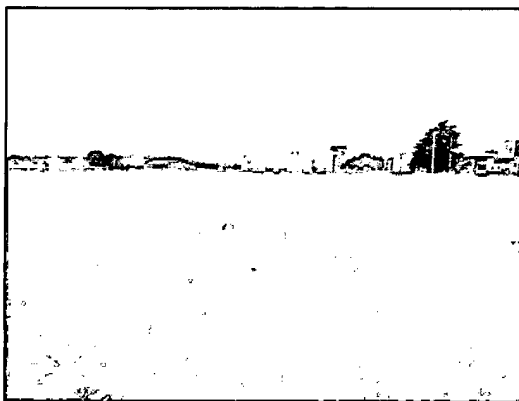
Izris iz ureditvene situacije



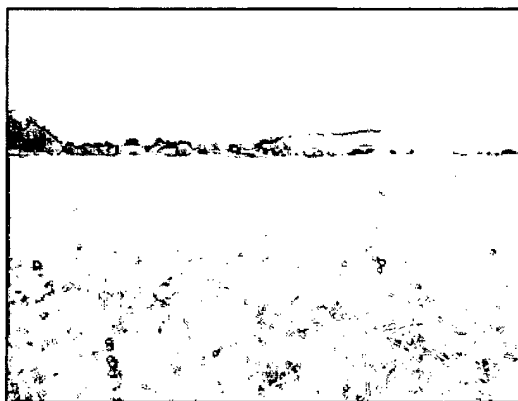
Ureditvena situacija - območje D

Parcela št. 919/9 (prej del parc. št. 919/6) k.o. 2316 Vrtojba je ravna, v naravi zatravljena, ureja se z veljavnim OPPN Občine Šempeter-Vrtojba.



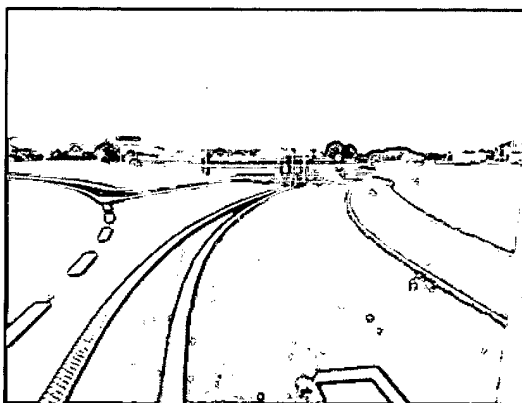


Pogled iz vzhodne strani

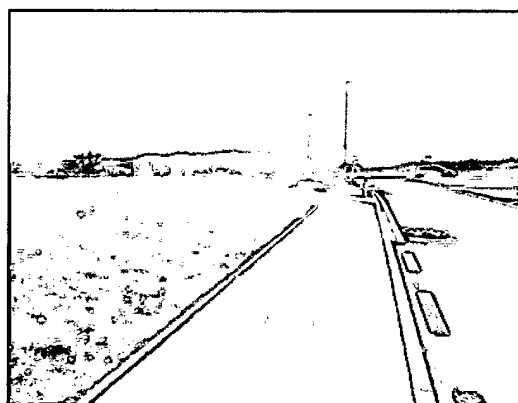


Pogled iz zahodne strani

Parcela št. 919/10 (prej prav tako del parc. št. 919/6) k.o. 2316 Vrtojba je ravna, v naravi del prometne infrastrukture, na vzhodu del krožišča.



Pogled iz vzhodne strani



Pogled iz zahodne strani

## 8. OCENA VREDNOSTI

Vrednost zemljišča parcele št. 919/9 in 919/10, obe k.o. 2316 - Vrtojba je določena na osnovi tržno primerljivih cen. Najpogostejši tržni podatki izkazujejo vrednosti stavbnih zemljišč širšega območja Šempetra in Vrtojbe v razponu od cca 80 €/m<sup>2</sup> do 120 €/m<sup>2</sup>. V portalu Trgoskop sem na pridobil podatke o štirih zemljiščih, ki so bila prodana v bližnji preteklosti na območju MMP Vrtojba in sicer:

- prva primerljiva transakcija ID 821496 predstavlja zemljišče s parc. št. 3641, 3642, 3643 in 3644, vse k.o. 2316 Vrtojba skupne površine 5.127 m<sup>2</sup>, se nahaja na območju MMP Vrtojba, je nepravilne oblike, primerno za izgradnjo samostojne enote, delno dostopna pot, prodano je bilo 22.5.2024 za 512.700 € (625.494 € z vključenim ddv), oziroma za 100 €/m<sup>2</sup>;
- druga primerljiva transakcija ID 822362 predstavlja zemljišče s parc. št. 3639 in 3640, obe k.o. 2316 Vrtojba skupne površine 4.489 m<sup>2</sup>, se nahaja na območju MMP Vrtojba, je skoraj pravilne pravokotne oblike, primerno za izgradnjo samostojne enote, prodano je bilo 22.5.2024 za 359.119 € (438.126 € z vključenim ddv), oziroma za 80 €/m<sup>2</sup>;

- tretja primerljiva transakcija ID 543458 predstavlja zemljišče s parc. št. 3645 k.o. 2316 Vrtojba površine 2.825 m<sup>2</sup>, se nahaja na območju MMP Vrtojba, je pravilne pravokotne oblike, primerno za izgradnjo samostojne enote, prodano je bilo 11.5.2021 za 226.000 € (275.720 € z vključenim ddv), oziroma za 80 €/m<sup>2</sup>;
- četrta primerljiva transakcija ID 583206 predstavlja zemljišče s parc. št. 66/3 k.o. 2316 Vrtojba površine 2.382 m<sup>2</sup>, se nahaja na območju MMP Vrtojba, je nepravilne oblike, primerno za izgradnjo samostojne enote, prodano je bilo 7.10.2021 za 140.538 €, oziroma za 59 €/m<sup>2</sup>;

### 8.1. PARC. ŠT. 919/9 K.O. 2316 VRTOJBA

Pri oceni predmetnega zemljišča s parc. št. 919/9 k.o. 2316 Vrtojba površine 7.811 m<sup>2</sup>, ki je primerna za izgradnjo samostojne stavbne enote, bom uporabil vse štiri primerljive prodaje. Primerljiva zemljišča, ki so na bližnjih lokacijah, se od predmetnega zemljišča razlikujejo v velikosti, obliki in posledični možnosti izrabe, tretja in četrta transakcija pa tudi v času prodaje.

Posamezne primerljivosti so podane v tabeli prilagoditev.

| Prilagoditve                          |                      |                         |                        |                        |                        |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| prim. prodaje:                        | ID                   | 821496                  | 822362                 | 543458                 | 583206                 |
| lokacija                              | Vrtojba              | Vrtojba                 | Vrtojba                | Vrtojba                | Vrtojba                |
| površina zemljišča                    | 7.811 m <sup>2</sup> | 5.127 m <sup>2</sup>    | 4.489 m <sup>2</sup>   | 2.825 m <sup>2</sup>   | 2.382 m <sup>2</sup>   |
| prodajna cena                         |                      | 512.700 €               | 359.119 €              | 226.000 €              | 140.538 €              |
| datum prodaje                         |                      | 22.5.24                 | 22.5.24                | 11.5.21                | 7.10.21                |
| cena v €/m <sup>2</sup>               |                      | 100,00 €/m <sup>2</sup> | 80,00 €/m <sup>2</sup> | 80,00 €/m <sup>2</sup> | 59,00 €/m <sup>2</sup> |
| prilagoditve v %                      |                      |                         |                        |                        |                        |
| - vpliv časa prodaje                  |                      | 0%                      | 0%                     | 7%                     | 8%                     |
| - vpliv lokacije                      |                      | 0%                      | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| - vpliv velikosti zemljišča           |                      | -3%                     | -3%                    | -5%                    | -6%                    |
| - vpliv oblike in konfigur. zemljišča |                      | 0%                      | 0%                     | 0%                     | 15%                    |
| - vplivn uporabne vrednosti           |                      | 15%                     | 15%                    | 15%                    | 20%                    |
| Skupni vpliv:                         |                      | 12%                     | 12%                    | 17%                    | 37%                    |
| Vrednost v €/m <sup>2</sup>           |                      | 112,00 €/m <sup>2</sup> | 89,60 €/m <sup>2</sup> | 93,60 €/m <sup>2</sup> | 80,83 €/m <sup>2</sup> |
|                                       | ponder               | 30%                     | 30%                    | 30%                    | 10%                    |
| Tržna vrednost:                       |                      |                         | 96,64 €/m <sup>2</sup> |                        |                        |
| Vrednost zemljišča                    |                      |                         | 754.877,89 €           |                        |                        |
| <b>Zaokroženo</b>                     |                      |                         | <b>754.878 €</b>       |                        |                        |

**Tržna vrednost parcele št. 919/9 k.o. 2316 Vrtojba, po mojem mnenju znaša zaokroženo 754.878 €.**

## 8.2. PARC. ŠT. 919/10 K.O. 2316 VRTOJBA

Pri oceni predmetnega zemljišča s parc. št. 919/10 k.o. 2316 Vrtojba površine 1.222 m<sup>2</sup>, ki je glede na obliko primerna kot del prometne infrastrukture, bom uporabil vse štiri primerljive prodaje. Primerljiva zemljišča, ki so na bližnjih lokacijah, se od predmetnega zemljišča razlikujejo v velikosti, obliki in namenski rabi, tretja in četrta transakcija pa tudi v času prodaje. Posamezne primerljivosti so podane v tabeli prilagoditev.

|                                       |                      |                         |                        |                        |                        |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Prilagoditve                          |                      |                         |                        |                        |                        |
| prim. prodaje:                        | ID                   | 821496                  | 822362                 | 543458                 | 583206                 |
| lokacija                              | Vrtojba              | Vrtojba                 | Vrtojba                | Vrtojba                | Vrtojba                |
| površina zemljišča                    | 7.811 m <sup>2</sup> | 5.127 m <sup>2</sup>    | 4.489 m <sup>2</sup>   | 2.825 m <sup>2</sup>   | 2.382 m <sup>2</sup>   |
| prodajna cena                         |                      | 512.700 €               | 359.119 €              | 226.000 €              | 140.538 €              |
| datum prodaje                         |                      | 22.5.24                 | 22.5.24                | 11.5.21                | 7.10.21                |
| cena v €/m <sup>2</sup>               |                      | 100,00 €/m <sup>2</sup> | 80,00 €/m <sup>2</sup> | 80,00 €/m <sup>2</sup> | 59,00 €/m <sup>2</sup> |
| prilagoditve v %                      |                      |                         |                        |                        |                        |
| - vpliv časa prodaje                  |                      | 0%                      | 0%                     | 7%                     | 8%                     |
| - vpliv lokacije                      |                      | 0%                      | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| - vpliv velikosti zemljišča           |                      | 8%                      | 6%                     | 3%                     | 3%                     |
| - vpliv oblike in konfigur. zemljišča |                      | -5%                     | -5%                    | -5%                    | 0%                     |
| - vpliv uporabne vrednosti            |                      | -30%                    | -30%                   | -30%                   | -10%                   |
| Skupni vpliv:                         |                      | -27%                    | -29%                   | -25%                   | 1%                     |
| Vrednost v €/m <sup>2</sup>           |                      | 73,00 €/m <sup>2</sup>  | 56,80 €/m <sup>2</sup> | 60,00 €/m <sup>2</sup> | 59,59 €/m <sup>2</sup> |
|                                       | ponder               | 20%                     | 30%                    | 30%                    | 20%                    |
| Tržna vrednost:                       |                      |                         | 61,84 €/m <sup>2</sup> |                        |                        |
| Vrednost zemljišča                    |                      |                         | 75.564,78 €            |                        |                        |
| <b>Zaokroženo</b>                     |                      |                         | <b>75.565 €</b>        |                        |                        |

Tržna vrednost parcele št. 919/10 k.o. 2316 Vrtojba, po mojem mnenju znaša zaokroženo 75.565 €.

## 9. ZAKLJUČNO MNENJE

Tržna vrednost predmetnega zemljišča s parcelno št. 919/9 in 919/10, obe k.o. 2316 Vrtojba, je ocenjena po načinu tržnih primerjav. Skupna vrednost obeh zemljišč, po mojem mnenju znaša zaokroženo:

**830.443 €**

(z besedo: osemstotridesettisočstiristotriinštirideset evr in 00/100)

**10. IZJAVA CENILCA**

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

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

Radivoj ERZETIČ, dipl. inž. grad.

