

**OBČINA VIPAVA**  
**Župan**

Datum: 9.1.2025

**OBČINA VIPAVA**  
**Občinski svet**

**Zadeva: Sklep o soglasju k osnutku besedila pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem občine**

Predlagam, da Občinski svet Občine Vipava na 21. redni seji dne 23.1.2025 obravnava in sprejme:

**PREDLOG SKLEPA**

**OBČINA VIPAVA**  
**Občinski svet**

Na podlagi petega odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in 16. člena Statuta občine Vipava (Uradni list RS, št. 42/2011, 73/2014 in 20/2017) je Občinski svet Občine Vipava na svoji \_\_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel

**SKLEP**

**o soglasju k osnutku besedila pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem občine**

1. Občinski svet Občine Vipava soglaša z besedilom javnega zbiranja ponudb za ustanovitev stavbne pravice na delu parcele št. \*127 k.o. 2401 Vipava, ki v naravi predstavlja paviljon z zunanjim stopniščem.
2. Občinski svet Občine Vipava soglaša z osnutkom besedila pravnega posla, katerega vrednost je ocenjena na 512.535,00 € za ustanovitev stavbne pravice na zemljišču iz prejšnje točke.
3. Sklep velja takoj.

Številka:

Datum:

**mag. Anton LAVRENČIČ**  
župan

## **Obrazložitev:**

### **1. Pravna podlaga**

Pravna podlaga glede postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem občine je določena v V. poglavju ZSPDSLS-1, podzakonski akti Občine Vipava pa dodatno določajo, da o posamičnih razpolaganjih odloča Občinski svet.

### **2. Obrazložitev**

Občinski svet je o ustanovitvi stavbne pravice na parceli št. \*127 k.o. 2401 Vipava odločal na svoji 3. izredni seji dne 13.8.2024, odbora za gospodarstvo in finance pa sta gradivo obravnavala na skupni 18. seji dne 7.10.2024.

Stavbna pravica se ustanavlja za potrebe dokončanja izgradnje in uporabe gostinskega kompleksa Podskala, ki bo služil izvajanju gostinske dejavnosti. Imetnik stavbne pravice bo imel v času trajanja stavbne pravice, pravico uporabljati in uživati nepremičnino iz prejšnjega odstavka izključno za namen, za katerega se stavbna pravica ustanavlja, tj. izvajanje gostinske dejavnosti. Imetnik stavbne pravice bo dolžan nositi stroške izvedbe oziroma dokončanja investicije, kakor tudi stroške njenega upravljanja in vzdrževanja.

Stavbna pravica se ustanavlja in podeljuje imetniku stavbne pravice za določen čas, in sicer za obdobje 30 let in bo najboljšemu ponudniku podeljena na podlagi javnega razpisa – javne dražbe oziroma javnega zbiranja ponudb.

Stavbna pravica se podeljuje odplačno, in sicer za vrednost, ki bo dosežena na javnem razpisu in ne sme biti nižja od ocenjene vrednosti stavbne pravice, kot je določena v cenitvenem poročilu pooblaščenega cenilca in znaša 512.535,00 €.

Predmet tega sklepa je potrditev osnutka besedila pravnega posla – pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice ter razpisa, na podlagi katerega bo navedena pogodba z najboljšim ponudnikom sklenjena.

Bistvene sestavine pravnega posla so:

- podelitev stavbne pravice na delu parcele št. \*127 k.o. 2401 Vipava, ki v naravi predstavlja paviljon z zunanjim stopniščem,
- določitev vrednosti, ki ne sme biti nižja od ocenjene vrednosti stavbne pravice 512.535,00 €,
- ustanovitev po načelu »videno-kupljeno«,
- dokončanje izgradnje gostinskega lokala,
- izvajanje gostinske dejavnosti v objektu,
- izvajanje gostinske dejavnosti po programu, s katerim bo najugodnejši ponudnik izbran,
- zagotavljanje obratovanja gostinskega lokala,
- zagotavljanje vsem osebam prost in nemoten prehod in dostop do parcele 2533 k.o. Vipava, ki v naravi predstavlja park Podskala,

### **3. Ocena finančnih in drugih posledic**

Stavbna pravica, ki se ustanavlja na parceli št. \*127 k.o. Vipava je odplačna.

Z ustanovitvijo stavbne pravice bo imetnik stavbne pravice Občini plačal nadomestilo, računano na obdobje, za katero se stavbna pravica ustanavlja. Poleg tega Občina z dokončanjem investicije in obratovanjem gostinskega obrata ne bo imela nobenih dodatnih stroškov, kar pomeni, da bo nadaljnjih finančnih obveznosti razbremenjena. Po poteku obdobja bo del parcele št. \*127 k.o. Vipava prešel v last Občine Vipava, ki bo lahko z njim prosto razpolagala.

Ob prenehanju stavbne pravice bo Občina morala plačati njenemu imetniku nadomestilo, ki se določi ob prenehanju stavbne pravice na podlagi ocene tržne primerljivosti nepremičnine z drugimi podobnimi nepremičninami. Skladno z osnutkom besedila pravnega posla za ustanovitev stavbne pravice, ki je predmet tega sklepa, nadomestilo ne sme presegati 30 % povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

#### **4. Predlog Občinskemu svetu**

Občinskemu svetu se predlaga, da Sklep o ustanovitvi stavbne pravice na delu parcele št. \*127 k.o. Vipava obravnava in sprejme v predlagani vsebini.

Pripravil:  
**Jure Dolinar**

Predlagatelj:  
**mag. Anton Lavrenčič, l.r.**  
župan

#### **Priloge:**

- ZK izpis za parc. št. \*127 k.o. Vipava
- Besedilo javnega razpisa
- Osnutek besedila pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice
- Cenitveno poročilo
- Grafični prikaz



Občina Vipava, Glavni trg 15, Vipava, na podlagi 51. člena (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/18 in 78/23 - ZSPDSLS-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavlja

## JAVNO ZBIRANJE PONUDB

### 1. NAZIV IN SEDEŽ LASTNIKA IN ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava, MŠ: 5879922000, DŠ: SI56416245

### 2. PREDMET STAVBNE PRAVICE IN OPIS DEJANSKEGA STANJA

Gostinski lokal kot celota zajema stavbo – paviljon z zunanjim stopniščem, ki stoji na parceli št. \*127 k.o. Vipava v lasti Občine Vipava ter jamo, ki stoji na parceli št. 2546/139 k.o. Vipava in je v lasti Republike Slovenije.

Ogled nepremičnine bo možen po predhodnem dogovoru z vsemi interesenti.

**Predmet stavbne pravice, ki se podeljuje na tem razpisu, je samo stavba – paviljon, stoječ na parceli št. \*127 k.o. Vipava.**

#### A. Predmet javnega zbiranja ponudb:

Predmet podelitve stavbne pravice je objekt na naslovu Glavni trg 9B, Vipava, stoječ na parceli št. \*127 k.o. 2401 Vipava, ki v naravi predstavlja poslovni prostor – paviljon gostinskega kompleksa Podskala z zunanjim stopniščem, v skupni površini 287,14 m<sup>2</sup> (v priloženi grafiki označen z rdečo barvo):

**Paviljon** obsega dve nadstropji (P+1), in sicer:

- pritličje: restavracija (61,26 m<sup>2</sup>), kuhinja (33,57 m<sup>2</sup>), in servisna soba (4,93 m<sup>2</sup>), skupaj 99,76 m<sup>2</sup>,
- nadstropje: restavracija (93,8 m<sup>2</sup>) in WC (3,56 m<sup>2</sup>).

Objekt, ki je predmet stavbne pravice, je trenutno v postopku parcelacije. Po izvedenem geodetskem postopku bo imel objekt svojo parcelno številko.

#### B. Urejanje razmerij na kompleksu Podskala

Gostinski lokal kot celota poleg paviljona zajema še:

**Jamo**, ki obsega: hodnik (19,6 m<sup>2</sup>), sanitarije (12 m<sup>2</sup>), skladišče in hladilna komora (12 m<sup>2</sup>) ter jamo oziroma restavracijo (46,6 m<sup>2</sup>), skupaj 90,2 m<sup>2</sup>.

Jama se nahaja na parceli št. 2546/139 k.o. Vipava, ki je v lasti Republike Slovenije in upravljanju družbe Slovenski državni gozdovi d.o.o. in Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije.

Glede na to, da je predmet stavbne pravice, ki jo s tem načrtom ustanavlja in v nadaljevanju podeljuje Občina Vipava, le objekt - paviljon, ki se nahaja na parceli št. \*127 k.o. Vipava, ne pa tudi jama, stoječa na parceli št. 2546/139 k.o. Vipava, ki je v lasti druge pravne osebe, bo imetnik stavbne pravice na delu parcele št. \*127 k.o. Vipava pravno razmerje na jami, stoječi na parceli št. 2546/139 k.o. Vipava, urejal individualno z Republiko Slovenijo oziroma pravnim subjektom, ki upravlja s predmetno nepremičnino, na sledeči način:

Po izvedbi predmetnega razpisa, pripravi izbrani imetnik stavbne pravice vlogo, s katero RS zaprosi za podelitev stavbne pravice na jami. K tej vlogi poda obrazloženo pisno soglasje Občina Vipava.

Glede na to, da je pridobitev stavbne pravice na jami bistvenega pomena za delovanje in poslovanje gostinskega lokala in brez nje lokal kot celota ne more funkcionirati, se, v primeru, da predlagatelju

ne bi uspelo pridobiti stavbne pravice na jami, sklenjena pogodba razveže in predmetni razpis razveljavi, Občina pa vrne kandidatu plačano varščino.

Obveznost imetnika stavbne pravice, tj. plačilo nadomestila za stavbno pravico stopi v veljavo, ko imetnik stavbne pravice, izbran na tem razpisu, sklene z RS oziroma pravnim subjektom, ki upravlja s parcelo št. 2546/139 k.o. Vipava, pogodbo, s katero mu bo s strani RS podeljena stavbna pravica tudi na jami, stoječi na navedeni parceli.

K urejanju stavbne pravice na jami, stoječi na parceli št. 2546/139 k.o. Vipava, izbrani kandidat in Občina Vipava pristopita takoj po zaključku tega razpisa in pravnomočno zaključenem postopku izbora najugodnejšega ponudnika.

Gostinskemu lokalu pripada tudi souporaba zunanje površine parcele št. \*127 k.o. Vipava, ki bo namenjena dostopu do gostinskega lokala in njegovemu nemotenemu delovanju, postavitvi in obratovanju letnega vrta gostinskega lokala ter dostopu do celotnega kompleksa Podskala (park, izviri,...), pri čemer bo moral najugodnejši ponudnik – imetnik stavbne pravice, zagotavljati vsem osebam prost in nemoten prehod in dostop do parcele 2533 k.o. Vipava, ki v naravi predstavlja park Podskala in se nahaja v nadaljevanju, za gostinskim objektom. **Zunanja površina parcele št. \*127 k.o. Vipava torej ni predmet stavbne pravice.**

Gostinski lokal Podskala, ki bo predmet stavbne pravice, bo namenjen izključno izvajanju gostinske dejavnosti.

### C. Opis dejanskega stanja nepremičnin

Kompleks Podskala je trenutno v fazi prenove. Občina Vipava je v zvezi s tem doslej pripravila projektno dokumentacijo, pridobila gradbeno dovoljenje za investicijo, izvedla javno naročilo gradnje ter projekt izpeljala do podaljšane III. gradbene faze. V tem obsegu so bila izvedena na objektu vsa gradbena dela ter vgrajeno stavbno pohištvo. V zvezi s tem je potrebno zaključiti še del fasade.

Obveznost imetnika stavbne pravice v nadaljevanju bo med drugim dokončanje gostinskega kompleksa Podskala. Dela obsegajo izvedbo vseh inštalacij, zaključnih del ter celovite notranje opreme objekta (kuhinja, prezračevanje, gostinski inventar, ambientalne rešitve, razsvetljava,...).

Najugodnejšemu ponudniku bo v zvezi z dokončanjem prenove objekta izročena vsa projektna in investicijska dokumentacija.

### D. SPLOŠNI POGOJI PODELITVE STAVBNE PRAVICE:

Stavbna pravica se podeljuje:

- za obdobje 30 let;
- po načelu »videno – kupljeno«

glede na to, da je Občina deloma gostinski objekt že zgradila, bo imetniku stavbne pravice izročila vso obstoječo projektno dokumentacijo, ki bo obstajala na dan primopredaje objekta ter nanj prenesla vse pravice in obveznosti v zvezi z doslej izvedeno gradnjo.

Na razpis se lahko prijavijo pravne osebe in samostojni podjetniki, ki:

- izkažejo, da bodo v gostinskem lokalu izvajali gostinsko ponudbo;  
v primeru, da ponudnik sam ni gostinec, mora v svoji vlogi, s katero kandidira na ta razpis, gostinca nominirati, kar pomeni, da mora konkretno navesti s katerim gostincem in na kakšen način bo v gostinskem lokalu gostinsko ponudbo izvajal in zagotavljal ter navesti tudi njegove izkušnje in reference, ki se nanašajo na izvajanje gostinske dejavnosti. Gostinec s katerim ponudnik nastopa tem razpisu, mora podati k nominaciji pisno soglasje.
- imajo poravnane vse zapadle davke in druge obvezne dajatve;
- niso v stečajnem postopku, postopku prisilne poravnave ali likvidacije;
- niso v postopku prenehanja samostojne dejavnosti (velja za samostojne podjetnike).

Prijava na razpis mora vsebovati dokazila o zgoraj navedenih zahtevah.

Pravno razmerje za objekt bo sklenjeno v obliki zasebne listine – pogodbe o podelitvi stavbne pravice (v nadaljevanju pogodba), v kateri bodo določene vse medsebojne pravice in obveznosti strank pogodbe. Ustanovitelj stavbne pravice si v pogodbi pridržuje pravico določiti tudi druge obveznosti, ki se nanašajo na pravno razmerje, ki v predmetnem razpisu niso eksplicitno navedene.

Vrednost stavbne pravice bo določena v pogodbi, na podlagi ponujenega nadomestila najboljšega ponudnika, ki ne sme biti nižje od izklicne cene, ugotovljene s cenitvijo, ki jo je pripravil pooblaščen cenilec.

Imetnik stavbne pravice bo prevzel objekt v obstoječem stanju, kar pomeni, da ga bo moral dokončati in za obratovanje pridobiti uporabno dovoljenje.

Poleg navedenih stroškov bo imetnik stavbne pravice dolžan objekt investicijsko vzdrževati in plačevati tudi obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj in druge stroške, glede katerih se bosta stranki dogovorili s pogodbo. Iz navedenega izhaja, da imetnik stavbne pravice tekom trajanja stavbne pravice sam nosi stroške tako rednega kot izrednega vzdrževanja.

Imetnik stavbne pravice lahko, prenese stavbno pravico na tretjo osebo ali kakorkoli obremeni stavbno pravico, izključno s soglasjem ustanovitelja stavbne pravice – Občino Vipava.

Najugodnejši ponudnik bo moral skleniti pogodbo v roku 30 dni po opravljenem izboru najugodnejšega ponudnika. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, se najugodnejšemu ponudniku iz utemeljenih razlogov lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe. Če se roka ponudniku ne podaljša oziroma če najugodnejši ponudnik tudi v podaljšanem roku ne podpiše pogodbe, se šteje, da je od razpisa odstopil. V tem primeru ima lastnik pravico zadržati vplačano varščino in pogodbo skleniti z drugim najugodnejšim ponudnikom oziroma razpis razveljaviti;

Občina si pridržuje pravico v odprtem roku razpisa spremeniti, popraviti oziroma dopolniti pogoje razpisa.

## **E. POSEBNI POGOJI PODELITVE STAVBNE PRAVICE**

Na objektu se podeljuje stavbna pravica izključno za namene izvajanja gostinske dejavnosti.

Poslovni prostori se oddajajo v III. podaljšani gradbeni fazi in brez opreme. Najugodnejši ponudnik bo moral objekt sam dokončati in zanj pridobiti uporabno dovoljenje ter zagotoviti vso opremo gostinskega lokala, ki jo potrebuje za nemoteno poslovanje in izvajanje gostinske dejavnosti, kot npr. kuhinjo, mize, stole, šank ter ves ostali gostinski material in stvari. Vsi fiksni elementi (npr. šank, kuhinja,...), ki jih mora zagotoviti ponudnik sam, morajo biti nameščeni oziroma postavljeni izključno na mestih, ki so za to predvidena v projektni dokumentaciji, ki je sestavni del tega razpisa.

**Lastnik interesente izrecno opozarja, da okvirni strošek dokončanja oziroma izgradnje gostinskega lokala, brez opreme (kuhinja, restavracijsko pohištvo in oprema,...), znaša okvirno milijon evrov. Cena je bila preverjena na Portalu javnih naročil, kjer je Občina objavila razpis za izvajalca.**

Občina Vipava bo najboljšemu ponudniku izročila oziroma omogočila vpogled v vso dokumentacijo, povezano z obnovo gostinskega lokala Podskala.

Razen če ta razpis ne določa drugače, najboljši ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v nepremičnino, ki je predmet stavbne pravice, niti na njej ne pridobi nikakršnih posebnih pravic na podlagi vlaganj, razen stavbne pravice, ki se podeljuje na podlagi tega razpisa.

Najugodnejši ponudnik bo imel ob prenehanju razmerja, ki izvira iz stavbne pravice, pravico odstraniti vse premičnine in opremo, ki jo je sam, na lastne stroške, zagotovil in uporabljal v gostinskem lokalu zaradi izvajanja gostinske dejavnosti.

Za vsakršne posege, ki presegajo normalno uporabo in vzdrževanje gostinskega lokala, bo moral najugodnejši ponudnik Občino Vipava predhodno pisno obvestiti. Vse spremembe so lahko le take,

ki ne vplivajo ali spreminjajo temeljnega namena gostinskega lokala, tj. izvajanja gostinske dejavnosti.

Najnižja ponudbena izhodiščna cena za ustanovitev stavbne pravice na objektu, ki je predmet tega razpisa, znaša 512.535,00 €.

Najugodnejši ponudnik bo tisti, ki bo na razpisu dosegel najvišje število točk. Ponudnik mora ponuditi nadomestilo za ustanovljeno stavbno pravico najmanj v višini ponudbene cene in hkrati najboljši program oziroma najkvalitetnejšo ponudbo, ki jo namerava v gostinskem lokalu izvajati. Obveznost Občine Vipava, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najvišjo ceno, je izključena.

Kriterij za izbiro najugodnejšega ponudnika:

1. višina nadomestila za ustanovitev stavbne pravice;
2. vrsta in vsebina ponudbe, ki se bo izvajala v poslovnem prostoru (Občina pričakuje več nivojev ponudbe, vključno z dnevnimi malicami oziroma kosili);
3. kvaliteta, pestrost in zanimivost gostinske ponudbe;
4. ciljna skupina kupcev;
5. vpliv gostinskega lokala na širšo skupnost oziroma popestritev centra Vipave;
6. izkušnje v gostinstvu in reference.

Razmerje med kriterijema je 50 % za višino ponujenega nadomestila in 50 % za vsebino oziroma ostale kriterije izbora. Najvišje možno število točk, ki jih lahko ponudnik dobi je 100 točk. Od tega 50 točk za višino ponujenega nadomestila in 50 točk za vsebino. S kandidati, ki se uvrstijo v ožji izbor (največ trije kandidati), se lahko opravijo dodatna pogajanja.

Vsebina in kvaliteta ponudbe kandidata se bo ocenjevala na podlagi predstavitve in programa, s katerim slednji kandidira na razpisu. Program mora vsebovati predstavitev kandidata, nameravani način poslovanja in gostinske ponudbe, ki jo namerava izvajati v gostinskem lokalu, kakor tudi ostale podatke in informacije, na podlagi katerih bo mogoče oceniti program kandidata, skladno z razpisnimi pogoji in kriteriji.

Komisija bo ocenjevala vlogo ponudnika na podlagi opisa vsebine programa in primernosti programa glede na pričakovanja Občine Vipava po zagotavljanju in zaokroževanju gostinske ponudbe v Občini Vipava.

Interesent mora v svoji vlogi izkazati svojo namero z gostinskim lokalom ter natančno predstaviti kako in na kakšen način jo namerava uporabljati.

Najugodnejši ponudnik bo moral začeti z obratovanjem gostinskega lokala najpozneje v roku 18 mesecev od sklenitve pogodbe.

Najugodnejši ponudnik je dolžan v času sezone, tj. od začetka meseca maja (1. 5. vsako leto) do konca meseca decembra (31. 12. vsako leto), obratovati z gostinsko dejavnostjo v stavbi, ki je predmet stavbne pravice, najmanj štiri dni v tednu, po najmanj 5 ur na dan, v času izven sezone, tj. od začetka meseca januarja (1. 1. vsako leto) do konca meseca aprila (30. 4. vsako leto), pa najmanj tri dni v tednu po najmanj 5 ur na dan. Zahteve tega odstavka lahko spremenijo na podlagi pisnega sporazuma strank.

Najugodnejši ponudnik mora skrbeti za red in čistočo v neposredni okolici nepremičnin, predvsem na platuju okrog gostinskega lokala, kjer bo zagotavljal gostinsko ponudbo.

## **F. NAČIN IN ROK PLAČILA NADOMESTILA ZA USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE**

Nadomestilo za podelitev stavbne pravice, ki jo bo dolžan najugodnejši ponudnik plačati na podlagi sklenjene pogodbe, bo slednji plačal na transakcijski račun Občine Vipava št.: SI56 0133 6010 0014 675, s sklicem na št. SI00 720099-70000.

## **G. POGOJI ZA ODDAJO PONUDBE IN VSEBINA PONUDBE**

Dokazilo o strokovni usposobljenosti za opravljanje dejavnosti.

Predstavitev vsebine in opis programa, ki bi potekal v gostinskem lokalu, predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika in navedba referenc.

Plačilo varščine za resnost ponudbe do roka, ki velja za oddajo ponudbe, z nakazilom zneska na transakcijski račun Občine Vipava št. SI56 0133 6010 0014 675, s sklicem na št. SI00 720099-70000, v višini 5% ocenjenega nadomestila za ustanovitev stavbne pravice (512.535,00 €), tj. v višini 25.776,75 €.

Najugodnejšemu ponudniku se bo varščina za resnost ponudbe vštela v višino nadomestila za podelitev stavbne pravice, skladno s pogodbo. Neizbranim ponudnikom bo varščina brez obresti vrnjena v roku 10 dni po končanem izboru najugodnejšega ponudnika.

Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe z lastnikom ali če najugodnejši ponudnik ne izpolni vseh pogojev, ki se zahtevajo v tem razpisu za podelitev stavbne pravice, se pogodba razdre, lastnik pa obdrži varščino.

Zavezujoča ponudba mora vsebovati:

- podatke o ponudniku (ime, priimek oziroma firmo, naslov oz. sedež, EMŠO oz. matično številko, davčno številko, številko transakcijskega računa, naziv in naslov banke za vračilo varščine);
- navedbo nepremičnine, na katero se ponudba nanaša;
- izjavo o ponujeni višini nadomestila za ustanovitev stavbne pravice, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene nadomestila;
- overjen izpis iz poslovnega registra (samostojni podjetniki posamezniki) ali overjen izpis iz sodnega registra (pravne osebe), ki ne smeta biti starejša od 3 mesecev;
- potrdilo o plačani varščini;
- izjavo ponudnika, da je seznanjen in da se strinja s pogoji in navedbami javnega zbiranja ponudb;
- izjavo o vezanosti na dano ponudbo 90 dni, ki začne teči od dneva poteka roka za oddajo ponudbe.

Pravočasna oddaja popolne ponudbe najkasneje do vključno 14.2.2025 do 11.00 ure.

## **H. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA**

Komisija bo javno odpirala prispele ponudbe dne 14. 2. 2025 ob 14.00 uri na sedežu organizatorja javnega zbiranja ponudb, Občini Vipava, v sejni sobi.

V primeru, da se na dan odpiranja zaradi nepredvidenega razloga komisija ne more sestati, se določi nov datum odpiranja ponudb, ki bo objavljen na spletni strani Občine Vipava, in sicer pod objavo predmetnega javnega zbiranja ponudb.

Predstavniki ponudnikov so lahko prisotni pri formalnem odpiranju ponudb. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika.

Komisija bo evidentirala pravočasno prispele ponudbe po vrstnem redu datuma oddaje pošiljke, ki bo razvidna iz žiga pošte na pošiljki oz. žiga vložišča glavne pisarne Občine Vipava.

Komisija bo na podlagi evidentiranih ponudb najprej preverila ali prispele ponudbe ustrezajo vsem pogojem tega javnega razpisa in evidentirala uspešne in neuspešne ponudbe.

Vsebinski pregled ponudb, presoja kriterijev in točkovanje prispelih ponudb niso javni in bodo izvedeni po formalnem odpiranju ponudb. Zainteresirani ponudniki bodo lahko naknadno vpogledali v postopek izbire najugodnejšega ponudnika.



Ponudniki bodo o izboru najugodnejšega ponudnika pisno obveščeni v roku 15 dni od odpiranja prispelih ponudb oziroma v roku 15 dni po opravljenih pogajanjih.

Lastnik lahko začeti postopek podelitve stavbne pravice brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti kadarkoli ustavi, vendar najkasneje do pisne sklenitve pravnega posla. Ustavitve postopka mu ni potrebno obrazložiti. V primeru ustavitve predmetnega razpisnega postopka je lastnik ponudniku v roku 15 dni dolžan vrniti vplačano varščino brez obresti.

#### **I. NAČIN ODDAJE PONUDBE IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE:**

Ponudniki morajo oddati ponudbo z vsemi dokazili v zaprti pisemski ovojnici z oznako »Ne odpiraj – Ponudba gostinski lokal Podskala«, in sicer lahko ponudbo oddajo osebno ali priporočeno po pošti na naslov: Občina Vipava, Glavni trg 15, Vipava.

Na zadnji strani ovojnice mora biti obvezno naveden naziv in naslov ponudnika.

**Rok za oddajo popolne ponudbe z vsemi prilogami je najkasneje do 14. 2. 2025 do 11.00 ure.**

Če je dokumentacija oddana priporočeno po pošti, se šteje, da je pravočasna, če na naslov organizatorja javnega zbiranja ponudb prispela najkasneje do 14. 2. 2025 do 11.00 ure.

Ponudbe priskele po razpisnem roku, nedopustne ponudbe in ponudbe, ki bodo vsebovale ponudbeno ceno, ki bo nižja od izklicne cene, bodo izločene in jih komisija ne bo obravnavala. Ponudbe bodo komisijsko odprte po preteku razpisnega roka.

Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti predloženi v slovenskem jeziku.

#### **J. ROK VELJAVNOSTI PONUDBE**

Rok vezanosti na dano ponudbo je 90 dni od dneva poteka roka za oddajo ponudbe;

#### **K. RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

Razpisna dokumentacija javnega zbiranja ponudb obsega naslednje:

- besedilo javne objave javnega zbiranja ponudb,
- grafični prikaz predmeta stavbne pravice,
- predstavitev projekta,
- priloga št. 1 (Izjava in podatki o ponudniku),
- priloga št. 2 (Ponudba za ustanovitev stavbne pravice),
- priloga št. 3 (Prijavni obrazec - Vloga).

Vso ostalo dokumentacijo ima zainteresirani kandidat po predhodni najavi možnost vpogledati na sedežu Občine Vipava.

#### **L. DODATNE INFORMACIJE**

Dodatne informacije v zvezi z razpisanim javnim zbiranjem ponudb in natančnejše podatke o objektu, ki je predmet stavbne pravice interesenti na Občini Vipava, kontaktna oseba: Jure Dolinar, tel. št. 05 36 43 410, e-mail: [obcina@vipava.si](mailto:obcina@vipava.si).

Javna objava za javno zbiranje ponudb za podelitev stavbne pravice je bila objavljena na spletni strani Občine Vipava ([www.vipava.si](http://www.vipava.si)) dne \_\_\_\_\_.

Številka:

Datum:

Župan Občine Vipava  
mag. Anton Lavrenčič

OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava, DŠ: SI56416245, MŠ: 5879922000,

ki jo zastopa župan mag. Anton Lavrenčič

(v nadaljnjem besedilu: lastnik nepremičnine)

in

---

(v nadaljnjem besedilu: imetnik stavbne pravice)

skleneta naslednjo

## POGODBO

O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE NA DELU PARCELE \*127 K.O. 2401 VIPAVA Z  
NASLOVOM GLAVNI TRG 9B, VIPAVA

in

UREDITVI MEDSEBOJNIH RAZMERIJ

### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Občina Vipava lastnik nepremičnine parc. št. \*127 k.o. 2401 Vipava, na kateri stoji stavba št. 1180 z naslovom Glavni trg 9B, Vipava, ki v naravi predstavlja stavbo – paviljon z zunanjim stopniščem kot del gostinskega lokala, dimenzije \_\_\_\_\_, ki stoji \_\_\_\_\_, kot izhaja iz grafičnega prikaza, ki je Priloga 1 k tej pogodbi;
- da gostinski lokal kot celota obsega stavbo iz prejšnje alineje tega člena in jamo, ki stoji na parceli št. 2546/139 k.o. Vipava in je v lasti Republike Slovenije;
- da je stavba iz prve alineje trenutno v fazi prenove;
- da je lastnik nepremičnine doslej pripravil projektno dokumentacijo št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_, ki je Priloga 2 k tej pogodbi, in pridobil gradbeno dovoljenje za investicijo št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_, ki je Priloga 3 k tej pogodbi, ter izvedel javno naročilo gradnje in projekt izpeljal do podaljšane III. gradbene faze ter v zvezi s tem izvedel na objektu vsa gradbena dela in vgradil stavbno pohištvo, pri čemer je potrebno zaključiti še del fasade;
- je Občinski svet Občine Vipava na svoji ..... redni seji, dne ..... sprejel sklep o ustanovitvi stavbne pravice ter ureditvi razmerji, kot je urejeno s to pogodbo;
- da je lastnik nepremičnine dne \_\_\_\_\_ izvedel postopek javnega zbiranja ponudb št. \_\_\_\_\_ za podelitev stavbne pravice na stavbi, ki stoji na delu nepremičnine iz prve alineje tega člena, ki je bil objavljen na spletni strani lastnika nepremičnine;
- da je bil imetnik stavbne pravice na razpisu iz prejšnje alineje tega člena izbran kot najugodnejši ponudnik, zaradi česar se z njim sklepa predmetna pogodba;
- da mora imetnik stavbne pravice za delovanje in poslovanje gostinskega lokala kot celote pridobiti stavbno pravico na jami na nepremičnini, ki je v lasti Republike Slovenije (v nadaljevanju: RS), za kar bo moral pri pristojnem upravljalcu vložiti vlogo, s katero bo RS

zaposil za podelitev stavbne pravice na jami, k njegovi vlogi pa bo lastnik zemljišča podal obrazloženo pisno soglasje;

- da jama stoji na parceli št. 2546/139 k.o. 2401 Vipava in obsega hodnik (19,6 m<sup>2</sup>), sanitarije (12 m<sup>2</sup>), skladišče in hladilna komora (12 m<sup>2</sup>) ter jamo oziroma restavracijo (46,6 m<sup>2</sup>), skupaj 90,2 m<sup>2</sup> (v nadaljevanju »**jama**«);
- da je pridobitev stavbne pravice na jami bistvenega pomena za delovanje in poslovanje gostinskega lokala in brez nje lokal kot celota ne more funkcionirati;
- da lastnik nepremičnine ustanovi v korist imetnika stavbne pravice stavbno pravico na delu nepremičnine s parc. št. \*127 k.o. 2401 Vipava, ki v naravi predstavlja paviljon z zunanjim stopniščem, v skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR), in sicer za obdobje 30 let;
- da se je imetnik stavbne pravice pred podpisom te pogodbe seznanil s projektno dokumentacijo ter stanjem objekta v naravi, z njegovo lokacijo, gabariti, umestitvijo v prostor in drugimi elementi, ki vplivajo na obstoj stavbne pravice in razmerja med strankama;
- da sklepata stranki to pogodbo zaradi ustanovitve stavbne pravice v korist imetnika stavbne pravice ter ureditve vseh medsebojnih razmerij v zvezi s tem in preostankom nepremičnine s parc. št. \*127 k.o. 2401 Vipava, pri čemer so sestavni del pogodbe tudi razpisna dokumentacija za javno zbiranje ponudb št. \_\_\_\_\_ in ponudba imetnika stavbne pravice z dne \_\_\_\_\_ skupaj s programom skladno z razpisno dokumentacijo.

## 2. člen

Predmet te pogodbe je podelitev stavbne pravice pod pogoji iz te pogodbe na delu nepremičnine s parc. št. \*127 k.o. 2401 Vipava, na katerem stoji objekt št. 1180 z naslovom Glavni trg 9B, Vipava, ki v naravi predstavlja stavbo – paviljon z zunanjim stopniščem v skupni površini 287,14 m<sup>2</sup> (v priloženi grafiki označen z rdečo barvo) in obsega dve nadstropji (P+1), in sicer:

- pritličje, ki obsega restavracijo (61,26 m<sup>2</sup>), kuhinjo (33,57 m<sup>2</sup>) in servisno sobo (4,93 m<sup>2</sup>), skupaj 99,76 m<sup>2</sup>,
  - nadstropje, ki obsega restavracijo (93,8 m<sup>2</sup>) in WC (3,56 m<sup>2</sup>),
- pri čemer je površina pod stavbo oziroma del nepremičnine s parc. št. \*127 k.o. 2401 Vipava, ki je predmet te stavbne pravice, 111 m<sup>2</sup> in stoji na delu, kot izhaja iz grafičnega prikaza, ki je Priloga 1 k tej pogodbi.

Stavbna pravice se podeljuje za 30 (trideset) let od sklenitve te pogodbe.

Nepremičnina, na kateri stoji stavba, ki je predmet stavbne pravice, je trenutno v postopku parcelacije. Po izvedenem geodetskem postopku bo imelo zemljišče pod stavbo svojo parcelno številko, stranki pogodbe pa bosta, če bo to potrebno, sklenili aneks k tej pogodbi za uskladitev zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim tako, da bo stavbna pravica ustanovljena samo na novonastali nepremičnini, ki bo predstavljala zemljišče pod stavbo iz prvega odstavka tega člena.

Pogodbeni stranki se izrecno dogovorita, da ima imetnik stavbne pravice pravico uporabljati in uživati stavbo, ki je predmet stavbne pravice, v površini, obsegu in na način, kot je določeno s to pogodbo.

Pogodbeni stranki s to pogodbo urejata tudi način souporabe preostanka nepremičnine s parc. št. \*127 k.o. 2401 Vipava ter obveznosti imetnika stavbne pravice v zvezi s tem in načinom uporabe stavbe, ki je predmet stavbne pravice.

### 3. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da preostali del nepremičnine s parc. št. \*127 k.o. 2401 Vipava, ki presega zemljišče neposredno pod stavbo, ni predmet stavbne pravice, temveč lahko imetnik stavbne pravice souporablja preostanek te nepremičnine za namene dostopa do stavbe in njeno nemoteno delovanje skladno s to pogodbo, postavitve in obratovanje letnega vrta gostinskega lokala ter za dostop do celotnega kompleksa Podskala, ki obsega tudi nepremičnino s parc. št. 2533 k.o. 2401 Vipava (park, izviri,...), ki mora biti skladno s to pogodbo s strani imetnika stavbne pravice zagotovljen za vse.

Glede na določbe prejšnjega odstavka tega člena je imetnik stavbne pravice dolžan zagotavljati vsem osebam prost in nemoten prehod in dostop do nepremičnine s parc. št. 2533 k.o. 2401 Vipava, ki v naravi predstavlja park Podskala, skladno z določili te pogodbe, in sicer tako:

- da imetnik stavbne pravice zaradi zagotavljanja nemotenega dostopa in prehoda do nepremičnine s parc. št. 2533 k.o. 2401 Vipava število in postavitev miz na delu nepremičnine s parc. št. \*127 k.o. 2401 Vipava, ki ga lahko uporablja le za namene letnega vrta gostinskega lokala za izvajanje gostinske dejavnosti, uredi na način, da na poti od mostu, ki vodi do nepremičnine parc. št. \*127 k.o. 2401 Vipava, mimo stavbe, ki je predmet stavbne pravice po tej pogodbi, do nepremičnine s parc. št. 2533 k.o. 2401 Vipava ves čas trajanja pogodbe zagotavlja enovito in neprekinjeno, prosto in prehodno pot oziroma koridor za dostop v minimalni širini 1,2 m.

- da imetnik stavbne pravice zagotavlja in izpolnjuje vse potrebno, da je pot oziroma dostop iz prejšnje alineje, ki vodi do parka Podskala, zagotovljen vsak dan od 8.00 ure do 22.00 ure, oziroma dlje, če gostinski lokal v stavbi, ki je predmet stavbne pravice, obratuje dlje kot do 22.00 ure. Pri tem sta pogodbeni stranki soglasni, da imetnik odprtost poti do parka Podskala oziroma nepremičnine s parc. št. 2533 k.o. 2401 Vipava, do katere se dostopa preko vrat na mostu in preko parc. št. \*127 k.o. 2401 Vipava, skrbi na sledeči način:

- imetnik stavbne pravice je dolžan odkleniti in odpreti vrata, postavljena na mostu, vsak dan v tednu ter vse dni v letu ob 8.00 uri in pustiti nemoten in neomejen dostop do nepremičnine s parc. št. 2533 k.o. 2401 Vipava (parka Podskala), po poti, kot opisani predhodno, ves čas, do najmanj 22.00 ure oziroma do zaprtja gostinskega lokala, ki bo v stavbi, ki je predmet stavbne pravice, če bo ta obratoval več kot do 22.00 ure;
- imetnik stavbne pravice je po poteku zgoraj navedenega časa vsak dan dolžan zapreti in zakleniti vrata.

Če imetnik stavbne pravice zgoraj navedenih obveznosti ne izpolnjuje, izpolnjuje le delno ali izpolnjuje v nasprotju z zavezami iz tega člena, je dolžan lastniku nepremičnine plačati pogodbeno kazen v višini 0,05% (pol promila) višine nadomestila za stavbno pravico, določenega s to pogodbo, za vsak dan neizpolnjevanja ali napačnega izpolnjevanja obveznosti iz tega člena.

### 4. člen

Stavba, ki je predmet stavbne pravice, in preostanek nepremičnine s parc. št. \*127 k.o. 2401 Vipava, ki jo lahko imetnik stavbne pravice souporablja skladno z določili te pogodbe za potrebe letnega vrta, sta lahko uporabljana izključno za izvajanje gostinske dejavnosti.

Imetnik stavbne pravice lahko stavbo, ki je predmet stavbne pravice, uporablja le na način, da v njej v okviru gostinskega lokala Podskala izvaja gostinsko dejavnost v obsegu in na način, kot to izhaja iz njegovega programa, s katerim se je prijavil na razpis za javno zbiranje ponudb. Odstopanje od navedenega predstavlja hujšo kršitev te pogodbe.

Sprememba načina uporabe prostorov ter namembnosti prostorov je mogoča izključno s pisnim soglasjem oziroma dovoljenjem lastnika nepremičnine, ki ga stranki uredita v obliki pisnega aneksa k tej pogodbi. Obrazložen predlog za spremembo uporabe prostorov lahko poda imetnik stavbne pravice, pri čemer sta stranki soglasni, da lastnik nepremičnine na predlog ni vezan, kar pomeni, da ga lahko sprejme ali ne, pri čemer lastnik nepremičnine predloga ne bo zavrnil brez utemeljenih razlogov.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je kakršnakoli drugačna uporaba stavbe, ki je predmet stavbne pravice po tej pogodbi (kot npr. sprememba koncepta delovanja gostinskega lokala ali drugačna uporaba stavbe nasploh) brez soglasja lastnika nepremičnine izrecno prepovedana.

V primeru, da lastnik nepremičnine ugotovi, da imetnik stavbne pravice krši določbe tega člena in v stavbi, ki je predmet stavbne pravice, ne posluje skladno s tem členom, imetnika stavbne pravice na kršitev pisno opozori in mu da na voljo rok 15 dni za odpravo kršitve.

Če imetnik stavbne pravice kršitve v danem roku ne odpravi oziroma se na poziv lastnika nepremičnine ne odzove, ima slednji pravico zahtevati predčasno prenehanje stavbne pravice skladno s to pogodbo, imetnik stavbne pravice pa je dolžan lastniku nepremičnine za vsak dan uporabe stavbe v nasprotju z namenom in način, kot izhaja iz tega člena, plačati pogodbeno kazen v višini 0,5% (pol odstotka) višine nadomestila za stavbno pravico, določenega s to pogodbo.

## 5. člen

Imetnik stavbne pravice se zavezuje, da bo najkasneje v roku 18 mesecev od sklenitve te pogodbe zaključil s prenovo stavbe upoštevaje 11. člen te pogodbe ter pridobil uporabno dovoljenje in v stavbi, ki je predmet stavbne pravice, pričel z gostinsko dejavnostjo skladno z njegovo ponudbo in programom.

Imetnik stavbne pravice je dolžan v času sezone, tj. od začetka meseca maja (1. 5. vsako leto) do konca meseca decembra (31. 12. vsako leto), obratovati z gostinsko dejavnostjo v stavbi, ki je predmet stavbne pravice, najmanj štiri dni v tednu, po najmanj 5 ur na dan, v času izven sezone, tj. od začetka meseca januarja (1. 1. vsako leto) do konca meseca aprila (30. 4. vsako leto), pa najmanj tri dni v tednu po najmanj 5 ur na dan. Pogodbeni stranki sta soglasni, da se zahteve tega odstavka lahko spremenijo na podlagi pisnega sporazuma strank.

V primeru izrednih okoliščin, na katere imetnik stavbne pravice nima vpliva, se lahko stranki dogovorita tudi za drugačen način obratovanja gostinskega lokala, pri čemer lastnik nepremičnine v takem primeru soglasja k drugačnemu načinu obratovanja ne bo odrekel brez utemeljenega razloga.

Stranki pogodbe sta soglasni, da za kršitev določb prvega in tretjega odstavka tega člena ne šteje neobratovanje gostinskega lokala zaradi dopustov, bolezni in v drugih utemeljenih oziroma upravičenih primerih, na katere imetnik stavbne pravice nima vpliva, pri čemer se stranki izrecno dogovorita, da lahko imetnik stavbne pravice gostinski lokal, s katerim posluje v stavbi, ki je predmet stavbne pravice, zaradi dopustov zapre le v obdobju od 1. novembra do 30. aprila, ne pa tudi v obdobju od 1. maja do 31. oktobra.

Če imetnik stavbne pravice krši obveznosti iz tega člena je dolžan lastniku nepremičnine plačati pogodbeno kazen, in sicer:

- pogodbeno kazen v višini 1 % (en odstotek) višine nadomestila za stavbno pravico, določenega s to pogodbo, za vsak začet mesec zamude, če zamudi rok iz prvega odstavka tega člena,
- pogodbeno kazen v višini 0,5% (pol odstotka) višine nadomestila za stavbno pravico, določenega s to pogodbo, za vsako posamezno kršitev, če v obdobju šestdeset zaporednih koledarskih dni v času sezone več kot deset dni (ne glede na to ali zaporedoma ali ne), v času izven sezone pa več kot petnajst dni (ne glede na to ali zaporedoma ali ne) z gostinskim lokalom ne obratuje, kot je to določeno v drugem odstavku tega člena.

## 6. člen

Ta pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem, da imetnik stavbne pravice pridobi tudi stavbno pravico na jami.

Po izvedbi sklenitve te pogodbe pripravi imetnik stavbne pravice vlogo, s katero RS zaprosi za podelitev stavbne pravice na jami. K tej vlogi poda obrazloženo pisno soglasje lastnik nepremičnine.

Glede na to, da je pridobitev stavbne pravice na jami bistvenega pomena za delovanje in poslovanje gostinskega lokala in brez nje lokal kot celota ne more funkcionirati, v primeru, da imetniku stavbne pravice ne bi uspelo pridobiti stavbne pravice na jami v roku 6 mesecev po podpisu te pogodbe, pogodba avtomatsko ne velja več, lastnik nepremičnine pa vrne imetniku stavbne pravice plačano varščino.

## 7. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je ustanovitev stavbne pravice odplačna in da bo imetnik stavbne pravice zanjo plačal nadomestilo.

Nadomestilo za ustanovljeno stavbno pravico znaša \_\_\_\_\_ in ga bo imetnik stavbne pravice poravnal lastniku nepremičnine v roku 8 dni od sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice na jami (od izpolnitve odložnega pogoja).

Imetnik stavbne pravice nadomestilo za ustanovljeno stavbno pravico plača lastniku nepremičnine na njegov transakcijski račun št.: SI56 0133 6010 0014 675.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da se imetniku stavbne pravice kot izbranemu ponudniku varščina za resnost ponudbe, ki jo je slednji plačal v postopku javnega zbiranja ponudb, v katerem je kandidiral za stavbno pravico, všteje oziroma poročuna z nadomestilom, skladno z določbami te pogodbe.

## 8. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da ima vsaka izmed njiju po prenehanju te pogodbe pravico zahtevati izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige, pri čemer se po prenehanju stavbne pravice zgrajen objekt šteje za sestavino nepremičnin iz 1. člena te pogodbe, in ga lastnik nepremičnine pridobi v izključno last in uporabo, in sicer v stanju, da bo objekt ob upoštevanju redne obrabe v celoti funkcionalen in primeren za nadaljnje obratovanje.

Stanje predmeta stavbne pravice mora biti ob prenehanju stavbne pravice primerljivo s takšnim, kakršno se na splošno pričakuje pri primerljivih kvalitetno grajenih objektih, primerljivi amortizacijski dobi in pri rednem tekočem vzdrževanju, ki je v celoti na strani imetnika stavbne pravice, sicer imetnik stavbne pravice odgovarja za vso škodo, ki nastane lastniku nepremičnine.

Stranki sta soglasni, da je lastnik nepremičnine dolžan imetniku stavbne pravice ob prenehanju stavbne pravice, ustanovljene s to pogodbo, zaradi poteka časa, plačati nadomestilo v višini 30 % (trideset odstotkov) povečanja tržne vrednosti predmeta stavbne pravice zaradi vlaganj imetnika stavbne pravice v stavbo, ki je predmet stavbne pravice po tej pogodbi, od sklenitve te pogodbe dalje, kot ta znaša na dan poteka obdobja 30 let, za katerega se stavbna pravica ustanavlja s to pogodbo.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da se višina povečanja tržne vrednosti stavbe zaradi vlaganj imetnika stavbne pravice, kot opredeljena v prejšnjem odstavku, določi na podlagi mnenja, ki ga poda sodno zapriseženi cenilec gradbene stroke, ki je vpisan v imenik sodnih cenilcev in ga izbere lastnik nepremičnine.

#### 9. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da se lahko glede na določbe 74. člena ZSPDSLS-1, stavbna pravica, ustanovljena s to pogodbo v korist imetnika stavbne pravice, vknjiži v zemljiško knjigo po plačilu celotnega nadomestila.

Glede na določbe prvega odstavka tega člena lastnik nepremičnine izroči originalni, notarsko overjeni izvod zemljiškoknjižnega dovolila, z vsebino, kot je v prilogi te pogodbe, primeren za vpis v zemljiško knjigo in dovoljuje vknjižbo stavbne pravice v zemljiški knjigi na ime imetnika stavbne pravice v roku 8 dni po tem, ko mu bo slednji dostavil bančno potrdilo o plačilu dogovorjenega nadomestila na transakcijski račun lastnika nepremičnine ter bo lastnik nepremičnine sredstva prejel na svoj račun.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da postane imetnik stavbne pravice s sklenitvijo te pogodbe in z njeno izvedbo v zemljiški knjigi imetnik stavbne pravice na zgoraj navedeni nepremičnini.

#### 10. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da vse morebitne davke, odmerjene v davčnem postopku na podlagi sklenjene pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, stroške notarske overitve podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu, stroške vknjižbe stavbne pravice v zemljiško knjigo ter vse morebitne ostale stroške in dajatve, povezane z ustanovitvijo ter prenehanjem stavbne pravice po tej pogodbi, plačata stranki do polovice.

Od dneva izročitve overjenega zemljiškoknjižnega dovolila iz prejšnjega člena dalje preide na imetnika stavbne pravice plačilo vseh stroškov, davkov, javnih dajatev in podobno, povezanih z delom nepremičnine, na kateri je ustanovljena stavbna pravica, ter preostankom te nepremičnine, ki ga imetnik stavbne pravice souporablja, ter tudi vse davščine, takse in podobne stroške, vezane na izgradnjo, uporabo, obratovanje predmeta stavbne pravice ter preostanka nepremičnine in tudi vse morebitne kazni in druge izdatke, povezane s celotno nepremičnino in predmetom stavbne pravice, izgradnjo, uporabo in obratovanjem predmeta stavbne pravice in preostanka nepremičnine.

## 11. člen

Stranki sta soglasni, da je stavba, ki je predmet stavbne pravice, v kateri bo gostinski lokal imetnika stavbne pravice, na dan podpisa te pogodbe na podlagi vlaganj lastnika nepremičnine izgrajena do podaljšane III. gradbene faze, in da je obveznost imetnika stavbne pravice po tej pogodbi tudi dokončanje stavbe za namene gostinskega lokala Podskala, vse skladno z obstoječo dokumentacijo. Dela, potrebna za dokončanje stavbe, obsegajo izvedbo vseh inštalacij, zaključnih del ter celovite notranje opreme objekta (kuhinja, prezračevanje, gostinski inventar, ambientalne rešitve, razsvetljava,...).

Imetniku stavbne pravice bo za potrebe dokončanja prenove stavbe izročena vsa projektna in investicijska dokumentacija, s katero lastnik nepremičnine razpolaga. Glede na to, da je lastnik nepremičnine deloma stavbo že zgradil, bo imetniku stavbne pravice izročena tudi vsa obstoječa projektna dokumentacija, ki bo obstajala na dan primopredaje objekta, ter nanj prenesene vse pravice in obveznosti v zvezi z doslej izvedeno gradnjo.

Pogodbeni stranki se izrecno dogovorita, da bo imetnik stavbne pravice na lastne stroške stavbo opremil z vso potrebno gostinsko in restavracijsko opremo ter pripomočki (npr. kuhinja, mize, stoli, luči, šank ter ves ostali gostinski material in stvari), ki mu bodo omogočali nemoteno in normalno uporabo prostorov in izvajanje gostinske dejavnosti skladno s programom, ki je sestavni del njegove ponudbe. Vsi fiksni elementi (npr. gostinski pult, kuhinja,...), ki jih zagotovi imetnik stavbne pravice sam, morajo biti nameščeni oziroma postavljeni izključno na mestih, ki so za to predvidena v projektni dokumentaciji.

O vseh posegih, ki presegajo normalno uporabo in vzdrževanje gostinskega lokala in jih bo imetnik stavbne pravice izvajal tekom trajanja stavbne pravice v stavbi, mora lastnika nepremičnine predhodno pisno obvestiti ter za te posege pridobiti pisno soglasje lastnika nepremičnine. Vse spremembe so lahko le take, ki ne vplivajo ali spreminjajo temeljnega namena stavbe, tj. gostinskega lokala oziroma izvajanja gostinske dejavnosti.

Imetnik stavbne pravice nosi vso odgovornost glede dokončanja gradnje gostinskega lokala po tej pogodbi in je dolžan v zvezi s tem izvesti vse aktivnosti in izpolniti vse zahteve, skladno z veljavno gradbeno in drugo zakonodajo.

## 12. člen

Glede na naravo ustanovljene pravice je imetnik stavbne pravice dolžan nositi in kriti vse vrste stroškov in investicij, ki se na nepremičnino, na kateri se ustanavlja stavbna pravica, nanašajo.

Imetnik stavbne pravice mora pristojnemu organu prijaviti svojo obvezo za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je dolžan plačati sam neposredno, na podlagi odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča pristojnega organa.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo celotno nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, v času trajanja te pogodbe zavaroval imetnik stavbne pravice. Zavarovanje mora obsegati zavarovanje za katastrofalne dogodke ter najmanj zavarovanje za primer požara, viharja, potresa in toče, brez omejitve kritja ter morebitne soudeležbe lastnika nepremičnine. Zavarovanje mora biti sklenjeno z vinkulacijo zavarovanja v korist lastnika nepremičnine.

V primeru nastanka škodnega dogodka na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, je imetnik stavbne pravice dolžan lastnika nepremičnine o tem nemudoma obvestiti.



### 13. člen

Imetnik stavbne pravice je dolžan uporabljati in vzdrževati stavbo, ki je predmet stavbne pravice, kot dober gospodar. Imetnik stavbne pravice se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe stavbe, ki je predmet stavbne pravice in njene okolice tako, da s svojim ravnanjem ne bo v nasprotju s to pogodbo oviral drugih uporabnikov nepremičnine, katere del je predmet stavbne pravice, ter uporabnikov sosednjih nepremičnin in tretjih oseb.

Imetnik stavbne pravice je dolžan redno skrbeti za čistočo stavbe ter okolice stavbe oziroma preostalega dela nepremičnine parc. št. \*127 k.o. 2401 Vipava, ki ga skladno s to pogodbo souporablja. Če imetnik stavbne pravice za čistočo preostalega dela nepremičnine parc. št. \*127 k.o. 2401 Vipava ne skrbi skladno s to določbo, sta stranki soglasni, da bo za to poskrbel lastnik nepremičnine, imetnik stavbne pravice pa mu je dolžan povrniti vse stroške nastale s tem, , in sicer v roku 8 dni od poziva, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi.

Imetnik stavbne pravice je dolžan popraviti oziroma povrniti vso morebitno škodo, ki nastane lastniku nepremičnine ali tretjim osebam zaradi ravnanj imetnika stavbne pravice pri izvrševanju stavbne pravice oziroma škodo, ki nastane pri izvajanju njegove gostinske dejavnosti oziroma jo povzročijo gostje njegovega gostinskega lokala lastniku nepremičnine ali tretjim osebam.

Lastnik nepremičnine ne odgovarja za kakršnokoli škodo in/ali odtujitev stvari, ki izvira ali je povezana s predmetom te pogodbe.

### 14. člen

Imetnik stavbne pravice lahko prenese stavbno pravico na tretjo osebo ali kakorkoli obremeni stavbno pravico le z izrecnim soglasjem lastnika nepremičnine. Če imetnik stavbne pravice prenese stavbno pravico na tretjo osebo ali kakorkoli obremeni stavbno pravico brez soglasja lastnika nepremičnine, je lastniku nepremičnine dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 100.000,00 EUR.

Imetnik stavbne pravice je dolžan obvestiti lastnika nepremičnine o vsaki statusni spremembi oziroma drugi spremembi, ki vpliva ali bi lahko vplivala na to pravno razmerje, v roku 15 dni od dneva nastanka spremembe.

### 15. člen

Ta pogodba lahko preneha na načine, ki jih predvideva zakon za prenehanje stavbne pravice.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da lahko lastnik nepremičnine predčasno enostransko odstopi od pogodbe ter stavbna pravica po tej pogodbi preneha v vseh primerih iz prejšnjega odstavka, zlasti pa:

- če imetnik stavbne pravice ne poravna nadomestila na način in v roku, dogovorjenim s to pogodbo;
- če imetnik stavbne pravice izvršuje stavbno pravico v nasprotju s to pogodbo, ker izvršuje stavbno pravico preko dovoljenega obsega;
- če imetnik stavbne pravice ne prevzame ali ne uporablja stavbe, ki je predmet stavbne pravice, kot je to določeno s to pogodbo;
- če imetnik stavbne pravice stavbo, ki je predmet stavbne pravice, odda v najem, prenese stavbno pravico na tretjo osebo ali kakorkoli obremeni stavbno pravico, brez soglasja lastnika nepremičnine;
- če imetnik stavbne pravice zavrača kritje stroškov, davščin, taks, kazni in podobnega;

- če je uveden postopek prisilne poravnave, likvidacije ali stečaj nad imetnikom stavbne pravice,
- če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe, brez soglasja lastnika nepremičnine.
- če imetnik stavbne pravice z gostinsko dejavnostjo v stavbi, ki je predmet stavbne pravice, ne obratuje oziroma posluje, kot je določeno s to pogodbo.

V primerih iz prejšnjega odstavka lahko lastnik nepremičnine predčasno enostransko odstopi od pogodbe z navadno pisno odstopno izjavo, ki jo posreduje imetniku stavbne pravice s priporočeno pošto pošiljko. Odstop učinkuje, ko imetnik stavbne pravice prejme odstopno izjavo lastnika. Če imetnik stavbne pravice priporočene pošiljke ne prevzame, se pošiljka šteje za vročeno v roku 15 dni od njene oddaje na pošti.

V primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice zaradi kršitve imetnika stavbne pravice lastnik nepremične ne dolguje imetniku stavbne pravice nadomestila zaradi povečane tržne vrednosti nepremičnine. Imetnik stavbne pravice je v tem primeru dolžan izstaviti in izročiti lastniku nepremičnine listino, ki bo primerna za vknjižbo izbrisa stavbne pravice iz zemljiške knjige v roku 8 dni od prejema izjave o odstopu.

Ne glede na način prenehanja stavbne pravice ter ne glede na čas, ki je potekel od sklenitve pogodbe do morebitnega predčasnega prenehanja stavbne pravice, je lastnik nepremične upravičen zadržati celotni znesek nadomestila za uporabo stavbne pravice.

#### 16. člen

V primeru prenehanja stavbne pravice je imetnik stavbne pravice dolžan predmet stavbne pravice po tej pogodbi, prostega oseb in stvari, izročiti v posest lastniku nepremičnine v roku 90 dni od prenehanja.

Če imetnik stavbne pravice zamudi z izročitvijo stavbe in zemljiškoknjižnega dovolila je dolžan za vsak dan zamude plačati lastniku nepremičnine pogodbeno kazen v višini 0,5% (pol odstotka) višine nadomestila za stavbno pravico, določenega s to pogodbo.

#### 17. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je imetnik stavbne pravice pogodbene kazni po tej pogodbi dolžan plačati lastniku nepremičnine v roku 5 dni od prejema pisnega zahtevka, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi. Šteje se, da je pisni zahtevek vročen, ko ga imetnik stavbne pravice prejme oziroma, če ta ne prevzame pošiljke v roku 15 dni od pošiljanja, 15 dan od dneva, ko so je bil zahtevek poslan.

Če bi lastniku nepremičnine zaradi kršitev imetnika stavbne pravice v primerih, za katere je s to pogodbo predvidena pogodbena kazen, nastala dejanska škoda, ki je večja od dogovorjene pogodbene kazni, je lastnik nepremičnine upravičen zahtevati razliko do popolne odškodnine v skladu s splošnimi pravili odškodninske odgovornosti.

#### 18. člen

Skrbnik te pogodbe na strani lastnika nepremičnine je

\_\_\_\_\_.

Skrbnik te pogodbe na strani imetnika stavbne pravice je

\_\_\_\_\_.

#### 19. člen

V primeru, da je kdo v imenu ali na račun imetnika stavbne pravice ali poroka predstavnika, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju lastnika nepremičnine obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla iz te pogodbe ali
- sklenitev te pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je lastniku nepremičnine povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju lastnika nepremičnine, imetniku stavbne pravice ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku ali poroku,

je ta pogodba nična.

Lastnik nepremičnine bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

#### 20. člen

Če bi bila ali postala katera od določb te pogodbe v celoti ali deloma neveljavna ali neizvedljiva ali če bi bila v tej pogodbi pravna praznina, to ne vpliva na preostala pogodbeno določila. Pogodbeni stranki sta izrecno sporazumni, da se namesto neveljavne ali neizvedljive ali neobstoječe določbe uporablja določba, ki je najbližje namenu in cilju te pogodbe.

#### 21. člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe se dogovorijo v obliki pisnega aneksa k tej pogodbi.

Morebitne spore iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Če sporazumna rešitev ne bo mogoča, bosta pogodbeni stranki spore reševali pred stvarno pristojnim sodiščem.

#### 22. člen

Pogodba je sklenjena in prične veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Ta pogodba je sestavljena v 2 (dveh) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po en izvod.

Številka:

Datum:

Datum:

Lastnik nepremičnine:

Imetnik stavbne pravice:

OBČINA VIPAVA

Mag. Anton Lavrenčič, župan

## ZEMLJIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO

OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava, MŠ: 5879922000,

izrecno in nepogojno dovoljuje, da se zaradi dokončanja izgradnje gostinskega lokala in njegove uporabe za namene izvajanja gostinske dejavnosti, pri nepremičnini ID znak: parcela 2401 \*127 vknjiži:

stavbna pravica na severnem delu nepremičnine ID znak: parcela 2401 \*127, pri čemer znaša površina stavbne pravice 111 m<sup>2</sup>, kot izhaja iz grafičnega prikaza, ki je Priloga 1 Pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice z dne..., za:

dokončanje izgradnje stavbe št. 1180, ki stoji na severnem delu nepremičnine ID znak parcela 2401 \*127, dimenzije [širina...] m x [dolžina...], skupne površine pod stavbo 111 m<sup>2</sup>, v dveh etažah, ki obsegata:

- v pritličju: restavracijo (61,26 m<sup>2</sup>), kuhinjo (33,57 m<sup>2</sup>), in servisno sobo (4,93 m<sup>2</sup>)
- v nadstropju: restavracijo (93,8 m<sup>2</sup>) in WC (3,56 m<sup>2</sup>),

vse skladno z gradbenim dovoljenjem št.... z dne... ter projektom št.....z dne..., ki sta priloga Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne..., pri čemer lahko imetnike stavbne pravice stavbo po pridobljenem uporabnem dovoljenju uporablja le za namen izvajanja gostinske dejavnosti v skladu s Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne... ter v vsebini in v obsegu po programu imetnika stavbne pravice, ki je priloga te pogodbe, za obdobje 30 let od sklenitve te pogodbe, v korist osebe:

---



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 9.1.2025 - 13:16:13

**Nepremičnina**

<b>tip nepremičnine:</b>	1 - zemljiška parcela
<b>vir ID znaka:</b>	1 - zemljiški kataster
<b>ID znak:</b>	parcela 2401 *127
<b>katastrska občina</b>	2401 VIPAVA <b>parcela</b> *127 (ID 5115931)

**Plombe:**

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

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b>	5114687
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica
<b>delež:</b>	1/1
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5879922000
firma / naziv:	OBČINA VIPAVA
naslov:	Glavni trg 015, 5271 Vipava
<b>omejitve:</b>	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

**VREDNOTENJE**  
**NEPREMIČNIN- STAVBNA PRAVICA**

**PAVILJON POD SKALCO**  
**GLAVNI TRG 9B**  
**v lasti**  
**OBČINA VIPAVA**

**CENILEC**

**SREDNIK RAJKO, univ. dipl. inž. gr.**

Vipava, 5.8.2024

# KAZALO VSEBINE

<b>SPREMNO PISMO</b>	<b>3</b>
<b>1 IZHODIŠČA</b>	<b>4</b>
1.1 NAROČNIK VREDNOTENJA	4
1.2 UPORABNIK POROČILA	4
1.3 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI	4
1.4 PODLAGA VREDNOSTI	4
1.5 DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI	6
1.6 ZAKONSKA UREDITEV OCENJEVANJA VREDNOSTI	6
1.7 OCENJEVALEC	6
1.8 OBSEG DELA	7
1.9 DOKUMENTACIJSKA PODLAGA	7
1.10 PREDMET VREDNOTENJA	7
1.11 OMEJITVENI POGOJI	7
1.12 POSEBNI OMEJITVENI POGOJI	8
1.13 ZEMLJIŠKOKNJIŽNO STANJE	9
1.14 METODOLOGIJA	9
<b>2 CENITEV</b>	<b>12</b>
2.1 ANALIZA PODATKOV IN TRGA	12
2.2 LOKACIJA	21
2.2.1 ZEMLJIŠČE	22
2.2.2 ZGRADBA	22
2.2.3 OCENA TRŽNE VREDNOSTI	24
2.2.4 IZRAČUN NADOMESTILA ZA STAVBNNO PRAVICO – 30 let	29
<b>3 ZAKLJUČEK</b>	<b>32</b>
3.1 PRILOGE	32

# KAZALO SLIK

**SIGMA d.o.o., Kopriva**  
**Kopriva 5**  
**6221 Dutovlje**

**OBČINA VIPAVA**  
**Glavni trg 15**  
**5271 Vipava**

**Zadeva: Ocenitev nadomestila za stavbno pravico nedokončanega Paviljona pod skalco**  
**Glavni trg 9B, Vipava**

V skladu z vašim naročilom smo izvršili ocenitve zgoraj omenjene nepremičnine skladno z domnevmi in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ovrednotenja je ocenitev nadomestila za stavbno pravico.

Nepremičnino predstavlja nedokončana zgradba Paviljon pod skalco v neto tlorisni površini 197,12 m<sup>2</sup>, ki ležita na parc. št. \*127k.o. Vipava in 2546/139 k.o. Vipava. Pri zemljišču upoštevamo samo površino pod zgradbo in pod zunanjim stopniščem in znaša cca 111 m<sup>2</sup>. Zemljišče jame se ne upošteva.

V teku pripravljanja tega poročila smo pregledali predmetno nepremičnino, sosesko in primerljive prodaje zemljišč. Analizirali smo razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno vrednosti nepremičnine.

Z upoštevanjem gornjega in vsebine priloženega poročila ter glede na domneve in tukaj vsebovane omejitvene pogoje je naše mnenje, da znaša enkratno nadomestilo za stavbno pravico nedokončanega objekta na dan 12.7.2024 za obdobje 30 let.

**512.535 EUR**

Utemeljitev za naše zaključke o tej tržni vrednosti so podani v naslednjih straneh tega poročila.

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja, nas, prosim, obvestite

Lep pozdrav!

Vipava, 5.8.2024

SIGMA d.o.o., Kopriva



The block contains a handwritten signature in blue ink and the Sigma logo. The logo consists of the word 'sigma' in a stylized font inside an oval, with the text 'gradbeni, ekonomski in poslovni inženiring d.o.o.' written in smaller letters below it.



# 1 IZHODIŠČA

## 1.1 NAROČNIK VREDNOTENJA

Oceno odškodnine za stavbno pravico Glavni trg 3, Vipava je naročila **OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava.**

## 1.2 UPORABNIK POROČILA

Uporabnik poročila je občinska uprava.

## 1.3 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocena vrednosti je izdelana za namen ugotovitve nadomestila za stavbno pravico.

## 1.4 PODLAGA VREDNOSTI

Glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin je ugotovljena vrednost opredeljena kot tržna vrednost.

### **Definicija tržne vrednosti:**

Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je, gledano z vidika denarja, najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji potrebnimi za tržno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki. Pri tem sta kupec in prodajalec seznanjena z vsemi elementi.

### **Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino.**

Stavbno pravico je v slovenski pravni sistem vnesel Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/02 – nadalje: SPZ), ki je začel veljati 1. januarja 2003. S tem je SPZ razširil instrumentarij stvarnopravnih položajev omejenih stvarnih pravic. Stavbna pravica je posledica doslednega spoštovanja načela superficies solo cedi (8. člen SPZ). Za lažjo predstavbo je mogoče primerjati funkcijo in nekatere značilnosti stavbne pravice s pravico uporabe zemljišča v družbeni lastnini. Kljub podobnosti je stavbna pravica nov institut v našem stvarnem pravu, utemeljen na splošnih načelih stvarnega prava, sicer pa dobro poznan tudi v primerljivih pravnih sistemih (npr. nemško, avstrijsko, hrvaško pravo). Zgradba na zemljišču je po pravilu sestavina zemljišča (natančneje zemljiške parcele – nepremičnine) in deli pravno usodo zemljišča. To enostavno povedano pomeni, da lastnik zgradbe ne more biti druga oseba kot lastnik zemljišča in tudi pravni promet z zgradbo ne more potekati samostojno, brez da bi se spremenilo tudi lastniško stanje na zemljišču. V skladu s temeljnim načelom stvarnega prava superficies solo cedit je namreč vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače (8. člen SPZ). Prav zaradi te pravne povezanosti zgradbe z zemljiščem je v smislu izjeme od temeljnega načela iz 8. člena SPZ zakonodajalec tudi v naš pravni sistem vnesel institut stavbne pravice (izjema od gornjega pravila je poleg stavbne pravice še etažna lastnina). Stavbno pravico razumemo kot omejeno stvarno pravico na tuji nepremičnini (zemljišču), ki daje imetniku stavbne pravice pravico, da ima na, nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt oziroma da na tujem zemljišču, nad ali pod njim zgradi objekt. To pomeni, da z ustanovitvijo stavbne pravice imetnik stavbne pravice

postane lastnik zgradbe na zemljišču, medtem ko druga oseba ostane lastnik zemljišča, na, nad ali pod katerim se nahaja zgradba (to jasno izhaja iz definicije v 256. členu SPZ). Bistvo ustanovitve stavbne pravice je torej pravna ločitev zgradbe od zemljišča, kar omogoča različen lastninski položaj na zemljišču in objektu. Stavbna pravica pa je tudi izjema od načela specialnosti (7. člen SPZ), saj se zgradba, ki je sicer le sestavina zemljišča, v pravnem smislu osamosvoji. V nemški in tudi naši pravni doktrini je sprejeto stališče, po katerem velja fikcija, da je stavba sestavina stavbne pravice, ki je torej izenačena z zemljiščem.<sup>1</sup> V času njenega trajanja zgradba ni sestavina zemljišča, pač pa na podlagi fikcije zgradba predstavlja sestavni del stavbne pravice. Vendar pa se zgradba tudi v sistemu stavbne pravice ne osamosvoji od nepremičninske podlage in ne preide v premožninski pravni režim (3. odstavek 256. člena SPZ glede prenosljivosti stavbne pravice napotuje na uporabo pravil za prenos lastninske pravice na nepremičninah). Zgoraj obrazložen poseg v temeljna pravila stvarnega prava je nujno le začasen in lahko traja le toliko časa, dokler obstaja stavbna pravica. Stavbna pravica je specifična stvarna pravica, saj že sam zakon omejuje njeno trajanje na največ 99 let (2. odstavek 256. člena SPZ). S prenehanjem stavbne pravice (to je s potekom časa) postane zgradba spet sestavina zemljišča. Časovna omejenost stavbne pravice je smiselna glede na njeno vsebino, saj pomeni celovit in obsežen poseg v lastninsko pravico lastnika zemljišča. Po svoji vsebini je stavbna pravica najbolj podobna stvarni služnosti, to je pravici uporabljati tujo stvar (213. člen SPZ), vendar pa se od stvarne služnosti tudi pomembno razlikuje. Stavbna pravica je predvsem pravica njenega imetnika, torej pravne ali fizične osebe, in ne pravica vsakokratnega lastnika drugega (gospodujočega) zemljišča, kar pa je bistvena značilnost osebne služnosti (227. člen SPZ). Od osebne služnosti pa se stavbna pravica razlikuje v tem, da je prenosljiva in podedljiva in ni strogo vezana na imetnika (3. odst. 256. člena SPZ). Z vidika lastnika zemljišča, na katerem je ustanovljena stavbna pravica, pa se leta kaže kot stvarnopravna obremenitev s posegom v lastnikovo upravičenje rabe stvari (ius utendi kot del vsebine lastninske pravice). Gornja obremenitev bremeni zemljišče in učinkuje erga omnes tudi proti vsakokratnemu pravnemu nasledniku lastnika zemljišča. Omejena narava stavbne pravice se kaže v tem, da ostane lastninska pravica na zemljišču lastniku, ki obdrži tudi sposobnost pravnega razpolaganja z zemljiščem (ius abutendi kot del vsebine lastninske pravice). Stopnja posega v lastnikovo upravičenje rabe zemljišča je lahko različna in je odvisna od dejanske narave zgradbe na, nad ali pod zemljiščem ter od vsebine dogovora lastnika in imetnika stavbne pravice (2. odstavek 257. člena SPZ). Če se stavbna pravica nanaša na zgradbo, ki stoji ali je zgrajena na zemljišču, potem je poseg v lastnikovo upravičenje rabe zemljišča popoln in lastniku zemljišča dejansko ostane na tem delu zemljišča samo gola lastninska pravica (nuda proprietas), ki pa je kot rečeno časovno omejena na določen čas največ 99 let. V tem primeru je položaj lastnika zemljišča primerljiv s položajem lastnika nepremičnine, ki je obremenjena z osebno služnostjo užitka (230. člen SPZ). Na drugi strani se stavbna pravica lahko nanaša tudi na zgradbo, ki stoji ali je zgrajena nad (npr. viadukt, most, in drugi nadzemni objekti) ali pod zemeljsko površino (npr. garaže, kleti, pasaže, drugi podzemni objekti). V teh primerih imata lastnika zemljišča in zgradbe bistveno več možnosti za pogodbeno ureditev medsebojnega pravnega razmerja, bodisi da lastnik zemljišča popolnoma prenese upravičenje rabe zemljišča, ali pa si lastnik zemljišča pridrži določeno upravičenje rabe zemljišča nad ali pod zgradbo. Stavbna pravica je po SPZ omejena na zgradbo, kar pa je potrebno pojmovati precej široko. Pojem zgradbe obsega kakršen koli zgrajen objekt (npr. stanovanjsko hišo, poslovno stavbo, garažo, klet, zaklonišče, pasaža, most, nadvoz, podvoz, stolp, parkirišče, igrišče, itd.). Prav tako ni potrebno, da imetnik stavbne pravice zgradbo sam zgradi ali si jo da zgraditi (kar je sicer običajno v praksi), saj se lahko stavbna pravica ustanovi tudi glede že obstoječega objekta. Stavbna pravica se lahko (tako kot ostale stvarne pravice) ustanovi v korist ene ali več pravnih ali fizičnih oseb. V primeru, da stavbna pravica pripada več subjektom hkrati, so le-ti soimetniki stavbne pravice in solastniki zgradbe (smiselna uporaba pravil o solastnini oziroma skupni

lastnini). Imetnik stavbne pravice ima v času trajanja stavbne pravice pravico uporabljati in uživati nepremičnino (1. odstavek 259. člena SPZ). Čeprav se formalno stavbna pravica nanaša na nepremičnino (to je zemljiško parcelo) kot celoto, je njen obseg odvisen od dogovorjene vsebine stavbne pravice v pogodbi o ustanovitvi. Poleg dela zemljišča, na katerem stoji zgradba, je običajno obremenjen še del zemljišča ob zgradbi oziroma del, ki je potreben za njeno uporabo, lahko pa je dogovorjena tudi obremenitev celotnega zemljišča. Nepremičnino se torej poleg tega, da se jo uporabi za zgraditev objekta, lahko tudi uživa. Glede preostalega (nepozidanega) dela zemljišča ima torej imetnik stavbne pravice položaj užitarja (osebna služnost).

### ***1.5 DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI***

Ocena vrednosti nepremičnin je izdelana na dan 12.7.2024. Ogled nepremičnine je bil izveden 12.7.2024.

### ***1.6 ZAKONSKA UREDITEV OCENJEVANJA VREDNOSTI***

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin je opredeljeno s stroko. Slovenski inštitut za revizijo je določil Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15). Oceno vrednosti nepremičnin smo opravili v skladu s Hierarhijo, pri čemer smo upoštevali določila naslednjih zakonov, standardov in ostalih strokovnih virov:

1. Prva raven:

- Zakon o revidiranju;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti;
- Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi, izdani na njihovi podlagi;
- Slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti;
- Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti.

2. Druga raven:

- Strokovna informativna gradiva;
- Pojasnila Strokovnega sveta Inštituta;
- Navodila Strokovnega sveta Inštituta;
- Metodološka gradiva Inštituta in priročniki Inštituta.

3. Tretja raven:

- Strokovna literatura in objavljeni strokovni prispevki (doma in v tujini);
- Splošno sprejeta načela ocenjevanja vrednosti v tuji praksi.

### ***1.7 OCENJEVALEC***

Cenitveno poročilo je izdelal Rajko Srednik, univ. dipl. ing. gr., sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke.

## **1.8 OBSEG DELA**

Pregledali smo javno dostopne dokumente in informacije v zvezi z obravnavanimi nepremičninami ter izdelali njihovo pravno identifikacijo. Zbrali, preverili, analizirali in uskladili smo:

- dejanske in primerljive podatke o ponudbah in prodajah, ki so primerne za ocenjevanje obravnavane nepremičnine,

Pred izvedbo ocene vrednosti smo opravili analizo trga nepremičnin, kjer smo preverili stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina. Upoštevali smo Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti, Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/18), Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), veljavnimi Slovenskimi poslovno finančnimi standardi za ocenjevanje vrednosti in ostalo veljavno zakonodajo. V skladu z omenjeno Hierarhijo je osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocene vrednosti: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način ter nabavnovrednostni način.

## **1.9 DOKUMENTACIJSKA PODLAGA**

Dokumentacija, ki je pomenila osnovo za oceno vrednosti, je naslednja:

- izmere, <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=vipava>
- ZK izpiski,
- mapna kopija, <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=vipava>
- Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/02 – nadalje: SPZ),
- ostala strokovna literatura.

## **1.10 PREDMET VREDNOTENJA**

Predmet cenitve je nedokončana zgradba Paviljon pod skalco v neto tlorisni površini 197,12 m<sup>2</sup>, ki ležita na parc. št. \*127 k.o. Vipava in 2546/139 k.o. Vipava. Upošteva se samo površina zemljišča pod zgradbo in pod zunanjim stopniščem, vendar brez zemljišča jame in znaša cca 111 m<sup>2</sup>. Pri zgradbi so zajeta vsa dela, ki so bila izvršena do 12.7.2024 in so zajeta v 15. začasni situaciji.

## **1.11 OMEJITVENI POGOJI**

To poročilo sloni na naslednjih predpostavkah in omejitvenih pogojih:

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.

To poročilo je zaupno za ocenjevalca in uporabnika in ocenjevalec vrednost ne prevzema nobene odgovornosti za zanašanje tretje stranke na poročilo.

Predstavniki naročnika so jamčili, da so informacije in podatki, ki so mi jih posredovali, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila, sklicevanja nanj ali na vsebovane številke v ocenjevanju vrednosti ter na imena in strokovno članstvo ocenjevalca niti ga ne sme on ali kdo drug uporabiti za noben drug namen brez pismene privolitve cenilca.

Poročilo o oceni vrednosti ni dokument, ki bi ga moral naročnik oziroma lastnik nepremičnine obvezno upoštevati. Prav tako ga ne obvezuje k sklenitvi kupoprodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Dejanska cena, ki bo dosežena v prodaji, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov.

Vrednost zemljišča je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta.

Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z zemljiščem, ki je predmet ocenjevanja.

Ocenjevalec ni dolžan sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor se o tem posebej ne dogovorimo.

Ocenjevalec ni dolžan spreminjati in aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej dogovorimo.

## ***1.12 POSEBNI OMEJITVENI POGOJI***

Premet ocenjevanja je bil povzet po podatkih naročnika ter identificiran na podlagi javno dostopnih podatkov. Za ocenjevanje je uporabljen geodetski posnetek stanja nepremičnin, ki je aktualen.

Skladno z dogovorom z naročnikom fizični ogled nepremičnine je bil opravljen. Ocena vrednosti je bila izvedena na podlagi aktualnih podatkov, ki so bili na dan vrednotenja razvidni iz javno dostopnih baz in evidence državnih organov, ortofoto posnetkov, projektne dokumentacije naročnika, lastnega poznavanja lokacije ter druge dokumentacije.

Lastništvo predmetnih nepremičnin je bilo preverjeno v zemljiški knjigi.

Ocena je izdelana neodvisno od lastništva.

Podatki o površini parcel so povzeti po podatkih zemljiškega katastra. Točna površina bo določena z geodetsko odmero.

Ocenjevane nepremičnine so ocenjene brez bremen kakršnega koli najemnega razmerja.

## **1.13 ZEMLJIŠKOKNJIŽNO STANJE**

Lastništvo je vpisano na OBČINA VIPAVA.

## **1.14 METODOLOGIJA**

Pri vrednotenju nepremičnin imamo tri načine vrednotenja, in sicer:

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

### ***Nabavnovrednostni način***

Nabavnovrednostni način določanja vrednosti običajno vključuje naslednje korake:

- oceniti reprodukcijske ali nadomestitvene stroške izgradnje novega objekta,
- oceniti vse elemente popravka (zmanjšanja) vrednosti, vključno fizičnega poslabšanja, funkcionalne in zunanje zastarelosti,
- skupaj odšteti popravek vrednosti od reprodukcijskih stroškov izgradnje novega objekta, da določimo sedanjo vrednost objekta,
- dodati ocenjeno sedanjo vrednost zunanje ureditve,
- dodati sedanjo vrednost zemljišča, da dobimo vrednost posesti.

### ***Ocena nadomestitvenih stroškov:***

Nadomestitveni strošek je bil izdelan na osnovi predračuna in popisa. V tej ceni so zajeta gradbenoobratniška dela, instalacijska dela in komunalni priključki od javnega omrežja. Tem stroškom je potrebno dodati stroške projektiranja, nadzora, financiranja in ostale investitorske dodatne stroške projektiranja, nadzora, financiranja in ostale investitorske stroške, ki znašajo 12 % osnovne gradbene cene.

Ekonomska življenjska doba (EŽD) za kratkotrajne elemente znaša 25 let, za dolgotrajne elemente pa 45 let. (Nemška literatura – Liegenschafts-bewertung)

Ocena zemljišča:

Vrednost zemljišča je določena na osnovi tržnih prodajnih cen.

### ***Na donosu zasnovan način***

Na donosu zasnovan način ocenjujemo sedanjo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine. V okviru te metode se uporablja vrsta metod za izračun vrednosti. Najpogostejše metode ocenjevanja so:

- uporaba multiplikatorja bruto najemnine, poznanega tudi kot multiplikator donosa in uporaba celotne stopnje kapitalizacije, poznane tudi kot celotne stopnje donosa,
- metoda diskontiranja bodočih donosov oziroma diskontiranje denarnih tokov.

### ***Stopnja "kapitalizacije"***

Pri nepremičninah pomeni stopnja "kapitalizacije" vsoto dveh stopenj, in sicer stopnje donosa naložbe in stopnje vračila naložbe ("obnove kapitala").

STOPNJA "KAPITALIZACIJE" = STOPNJA DONOSA NALOŽBE + STOPNJA VRAČILA NALOŽBE

Donos naložbe upošteva naslednje faktorje oziroma nadomestila:

- nadomestilo za netveganost,
- nadomestilo za tveganje,
- nadomestilo za likvidnost,
- nadomestilo za upravljanje z naložbo.

### ***Način tržnih primerjav***

Način tržnih primerjav oziroma metoda neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine, ki se naslanja na dejanske prodaje nepremičnin. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije nepremičnin in jih primerja z obravnavano nepremičnino. Ta metoda temelji na načelu substitucije. Racionalni investitor oziroma kupec naj bi ne bil pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znaša vrednost pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, označevale tržno vrednost nepremičnine, ki jo ocenjujemo.

Pri metodi neposredne primerjave transakcij ocenjevalec upošteva primerljive nepremičnine, ki so bile prodane na ustreznih trgih; zatem opravi prilagoditve zaradi razlik, ki lahko obstajajo med obravnavano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Rezultat je ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive nepremičnine, kakor če bi vsaka izmed teh nepremičnin imela enake glavne lastnosti kot naša obravnavana nepremičnina. Ta prilagojena cena omogoča ocenjevalcu, da na podlagi nje lahko sklepa, koliko bi bila obravnavana nepremičnina vredna na trgu.

## **OCENJEVANJE ZEMLJIŠČ**

Za ocenjevanje zemljišč poznamo naslednje metode

- metoda primerljivih prodaj (ang.: sales comparison),
- metoda razvoja zemljišča (ang.: subdivision development),
- metoda razporejanja (ang.: allocation),
- metoda izločevanja (ang.: extraction),
- metoda zemljiškega ostanka (ang.: land residual),
- metoda uglavničenja (ang.: ground rent capitalisation).

**Metoda primerljivih prodaj** za ocenjevanje vrednosti zemljišč vključuje neposredno primerjavo premoženja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, s podobnimi zemljiškimi parcelami, za katere obstajajo dejanski podatki o nedavnih tržnih transakcijah. Čeprav so prodaje najpomembnejše, analize pogodb in ponudbenih cen za podobne parcele, ki so konkurenčne premoženju, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, lahko prispevajo k večjemu

razumevanju trga. Metoda primerljivih prodaj je osnovna metoda vrednotenja vseh nepremičnin in je kot taka tudi osnovna in največkrat uporabljena metoda pri ocenjevanju vrednosti zemljišč.

**Metoda razčlenitve** (razvoja) gradnje predvideva razčlenitev določenega premoženja na dele, določitev prihodkov in odhodkov, povezanih s procesom, in diskontiranje dobljenih čistih donosov v izkazano vrednost. Metoda razčlenitve gradnje je primerna za uporabo takrat, kadar je najboljša uporaba večjega kompleksa zemljišča razvoj in razdelitev na več gradbenih parcel. Pri tej metodi je treba: - natančno določiti najboljšo uporabo zemljišča, - pridobiti natančen načrt parcelacije, - definirati terminski plan in stroške za izvedbo posamezne faze (npr: geodetske izmere, komunalna infrastruktura, gradnja ipd.), - realno oceniti vse stroške za ves čas razvoja (npr. inženiring storitve, marketing ipd.), - realno oceniti stopnjo absorpcije in stroške marketinga za ta čas, - oceniti davke za čas do prodaje v celoti, - oceniti diskontno stopnjo za celotno obdobje (po fazah) razvoja.

**Metoda razporejanja** je metoda posredne primerjave, pri kateri se določi razmerje med vrednostjo zemljišča in vrednostjo izboljšav ali neko drugo razmerje med sestavinami premoženja. Rezultat je merilo, ki zaradi primerjanja razporeja celotno tržno ceno med zemljišče in izboljšave. Metoda razporejanja se opira na princip ravnotežja in na osnovi ravnotežja določenemu prispevku k vrednosti. Vsak tip nepremičnine ima v določenem okolju neko običajno, splošno pričakovano razmerje med vrednostjo zemljišča in objekta v skupni vrednosti nepremičnine. Metoda ni primerna za oceno poslovnih, industrijskih ali večstanovanjskih nepremičnin, saj bomo težko našli dovolj veliko število podobnih nepremičnin za realno oceno razmerja v strukturi vrednosti. Metoda je uporabna, kadar ocenjujemo zemljišče za individualno stanovanjsko gradnjo, ker so razlike v velikosti zemljišč, velikosti in opremljenosti objektov majhne, povprečna individualna stanovanjska gradnja pa je dokaj standarizirana.

**Metoda izločanja** je metoda posredne primerjave. Ocenjuje vrednost izboljšav z uporabo stroškov, zmanjšanih za analizo amortizacije, in z izločanjem rezultata iz celotne cene sicer primerljivega premoženja. Ostanek je indikacija možne vrednosti zemljišča. Metoda izločanja zahteva poznavanje nadomestnih stroškov gradnje objekta in oceno zastaranja. Metoda se uporablja takrat, kadar je možno dobro oceniti prispevek vrednosti zastaranega objekta k skupni vrednosti nepremičnine, in takrat, kadar objekt prispeva k skupni vrednosti nepremičnine sorazmerno majhen delež.

**Metoda zemljiškega ostanka** uporablja podatke o prihodkih in odhodkih kot sestavine v analizi. Na osnovi finančne analize se določi čisti donos, ki ga je mogoče dobiti z uporabo, ki ustvarja donos, odštejemo pa finančni donos, ki ga zahtevajo izboljšave. Preostali donos pojmuje kot ostanek glede na zemljišče in ga kapitaliziramo v izkaz vrednosti. Metoda zemljiškega ostanka je zgrajena na predpostavki, da je vrednost zemljišča enaka ostanku donosa, potem ko se od njega poplačajo stroški dela, sredstev, kapitala in podjetništva. Primerna je v primeru, ko nepremičnina donša prihodek. Metoda je primerna za uporabo pri poslovnih nepremičninah.

**Metoda uglavičenja** ocenjuje vrednost zemljišča s kapitalizacijo zemljiške rente. Če lahko zemljišče neodvisno prinaša zemljiško rento, se ta renta kapitalizira v izkaz tržne vrednosti, če je na voljo dovolj tržnih podatkov. Metoda uglavičenja temelji na zemljiški renti, kar predstavlja vsoto denarja, ki jo uporabnik plačuje lastniku zemljišča kot nadomestilo za pravico uporabe zemljišča v skladu s pogodbo.

Glede na namen ocenjevanja smo izbrali metodo primerljivih tržnih prodaj.



## 2 CENITEV

### 2.1 ANALIZA PODATKOV IN TRGA

Gospodarska rast se bo letos občutno umirila (1,8 %), vendar bo višja od jesenskih pričakovanj (1,4 %). Kazalniki zaupanja so v začetku letošnjega leta še vztrajali na nizkih ravneh, signali iz mednarodnega okolja pa kažejo na znatno manjšo negotovost glede oskrbe z energenti in gibanja njihovih cen ter postopno izboljševanje obetov v primerjavi z jesenskimi napovedmi. Spodbuden je tudi podatek o rasti BDP v zadnjem lanskem četrtletju, ki je v Sloveniji in evrskem območju nekoliko presegla pričakovanja, kar predvsem odraža odpornost gospodarstev ter učinke sprejetih dogovorov in ukrepov za blaženje energetske krize na kazalnike zaupanja in umirjanje cen energentov. Poleg gospodarskih razmer v mednarodnem okolju bodo v Sloveniji na gospodarsko aktivnost tudi letos vplivale fiskalne spodbude. Pričakujemo nadaljnjo zmerno rast investicij, podprto z javnimi sredstvi in sredstvi EU, ter šibko rast zasebne potrošnje in izvoza, ki bosta ponovno hitreje naraščala v drugi polovici leta. Rast zunanje menjave in izvoznega sektorja se bo letos upočasnila skladno z umirjanjem rasti gospodarske aktivnosti v naših glavnih trgovinskih partnericah in nadaljnjimi stroškovnimi pritiski, ki pa se v zunanjem okolju zmanjšujejo. Rast izvoza blaga in storitev (2,7 %) bo nekoliko zaostajala za rastjo tujega povpraševanja, kar povezujemo s strukturo našega izvoza ter vplivom poslabšanja stroškovne konkurenčnosti predelovalnih dejavnosti, do katerega je prišlo že lani. V predelovalnih dejavnostih bodo k rasti še naprej največ prispevale visoko tehnološko zahtevne panoge, zlasti v energetske intenzivnejših panogah pa pričakujemo upad proizvodnje. Po močnem okrevanju po epidemiji pričakujemo umiritev rasti menjave storitev, zlasti v segmentih, povezanih s turizmom. Rast uvoza blaga se bo letos upočasnila bolj kot rast izvoza, kar je povezano predvsem z večjo umiritvijo rasti domače, zlasti zasebne potrošnje. Rast investicij v osnovna sredstva bo letos zmerna (2,8 %), k rasti bodo ključno prispevale javne investicije. Pričakujemo nadaljevanje rasti investicij v zgradbe in objekte, podprte z nadaljnjim povečanjem državnih investicij, tudi v povezavi s črpanjem sredstev EU, in nadaljnjo rastjo stanovanjskih investicij. Zasebna investicijska aktivnost pa bo v povprečju leta nižja kot lani pod vplivom zniževanja izkoriščenosti proizvodnih zmogljivosti, dvigovanja obrestnih mer in še vedno prisotne negotovosti. Zasebna potrošnja bo letos naraščala bistveno počasneje (1,2 %) kot lani, ko je bilo še prisotno močno okrevanje po epidemiji. Razmeroma visoka inflacija, zlasti v prvi polovici leta, in zaostreni pogoji kreditiranja bodo še naprej slabili kupno moč gospodinjstev in zavirali hitrejšo rast njihove potrošnje. Sicer skromno rast zasebne potrošnje pa bodo podpirali visoka raven zaposlenosti in zmerna rast plač, še nekoliko nižja stopnja tekočega varčevanja ob sicer visokem stanju privarčevanih sredstev in vladni ukrepi za blažitev rasti cen energentov. Rast državne potrošnje (1,2 %) bo v letu 2023 podobno umirjena kot v letu 2022. Razmeroma nizka rast bo posledica nadaljnjega znižanja izdatkov za blaženje posledic epidemije in umirjene rasti zaposlenosti ob hkratni krepitvi izdatkov za zdravstvo. V prihodnjih dveh letih pričakujemo ponovno nekoliko višjo rast BDP (2,5 % leta 2024 in 2,6 % leta 2025). Višja rast skupnega izvoza (malo nad 4 %) in povezanih dejavnosti bo sledila višji rasti tujega povpraševanja, prav tako bodo okrevale investicije v opremo in stroje. Leta 2024 pa bo predvidoma upadel obseg državnih investicij, predvsem v povezavi s ciklom koriščenja sredstev EU. Skupna rast investicij v osnovna sredstva bo tako leta 2024 šibkejša (2,2 %), nato se bo s povečanjem javnih investicij ponovno okrepila (5,0 %). Rast zasebne potrošnje se bo okrepila na 1,8 % ob višji rasti realnega razpoložljivega dohodka in nekoliko večji nagnjenosti k varčevanju, ki pa bo ostala manjša kot pred epidemijo. Na krepitev rasti državne potrošnje na 1,8 % oziroma 1,9 % pa bo vplivala predvsem nadaljnja rast izdatkov za zdravstvo, predpostavljena je tudi postopna vzpostavitev sistema dolgotrajne oskrbe. Letos se bosta rast

zaposlenosti (1,0 %) in upadanje brezposelnosti nadalje umirjala, izraziteje v prvi polovici leta; veliko pomanjkanje delovne sile pa tudi v prihodnjih dveh letih ne bo dopuščalo vidnejše rasti zaposlenosti. Demografska gibanja, ko se prebivalstvo v starostni skupini 15–64 let že dlje časa vidno zmanjšuje, bodo tudi omejitveni dejavnik rasti dodane vrednosti. Participacija na trgu dela se bo sicer še naprej postopoma povečevala zlasti v starostni skupini 55–64 let, nekoliko tudi v skupini 20–24 let, kjer je podpovprečna. Realna rast povprečne bruto plače bo letos ponovno pozitivna (1,1 %), proti koncu obdobja napovedi pa se bo še okrepila. V zasebnem sektorju bodo na rast povprečne plače (nominalno 8,0 %, realno 0,9 %) vplivali nadaljnji pritiski s trga dela ob pomanjkanju kadrov, precej pa tudi januarsko povišanje minimalne plače. Na razmeroma visoko rast plač v javnem sektorju (nominalno 8,7 %, realno 1,5 %) pa bo vplivala tudi uresničitev lanskega dogovora s sindikati javnega sektorja. V prihodnjih dveh letih se bo skupna nominalna rast plač nekoliko umirila, realna rast pa bo nekoliko nad dolgoročnim povprečjem. Napoved rasti bruto plač spremljajo znatna tveganja, povezana s pritiski s trga dela in napovedano reformo plačnega sistema v javnem sektorju po letu 2023, katere učinkov v tem trenutku še ni mogoče natančno oceniti. Letos pričakujemo postopno umirjanje inflacije, ki pa bo v povprečju ostala razmeroma visoka; ocenjujemo, da bi se proti 2 % lahko postopoma znižala šele po letu 2024. Višje cene storitev bodo še pomembno prispevale k inflaciji, tudi prispevek cen hrane bo še razmeroma visok, pričakujemo pa njihovo postopno nižjo rast. Prispevek cen energentov naj bi bil letos v odsotnosti zunanjih šokov v povprečju leta manjši, prav tako naj bi se postopoma umirjala tudi rast cen neenergetskega industrijskega blaga. S postopnim umirjanjem rasti cen bo inflacija konec letošnjega leta 5,1-odstotna, v povprečju leta pa, predvsem zaradi visoke ravni na začetku leta, 7,1-odstotna. Za prihodnje leto pričakujemo, da se bo inflacija v odsotnosti zunanjih šokov še naprej umirjala in naj bi ob podpori ukrepov denarne politike do konca leta padla pod 3 %. Negotovost v mednarodnem okolju je manjša kot jeseni, a ostaja velika in povezana predvsem s potekom vojne v Ukrajini ter razmerami na energetskih trgih, tveganja za uresničitev napovedi so tako manj izrazita in bolj uravnotežena kot pred nekaj meseci. Tveganje za nižjo gospodarsko rast je povezano tudi z morebitnim vztrajanjem inflacije na visoki ravni, kar bi lahko vodilo k močnejšemu zaostrovanju monetarne politike. Prisotna so tudi druga negativna tveganja za gospodarsko aktivnost na globalni ravni, ki so povezana z gospodarsko aktivnostjo na Kitajskem, vplivi podnebnih sprememb, družbenimi nemiri ob visokih cenah energentov in hrane, ter geopolitičnimi in tudi pandemičnimi razmerami. Obstaja tudi nekaj možnosti, da bi bila gospodarska rast na globalni ravni, v EU in v Sloveniji višja od osrednje napovedi. Hitrejše zniževanje inflacije od predvidene bi privedlo do manjšega zaostrovanja denarne politike, kar bi pozitivno vplivalo na gospodarsko aktivnost. Med možnimi vzroki za višjo rast mednarodne institucije omenjajo tudi višjo zasebno potrošnjo, spodbujeno s trošenjem prihrankov iz obdobja pandemije. Pozitiven vpliv na gospodarsko rast bi imelo tudi še učinkovitejše črpanje celotnega paketa sredstev EU ter javnofinančni učinki reformnih ukrepov, tako v Sloveniji kot v naših glavnih trgovinskih partnericah, kar prinaša priložnost za krepitev razvojnih vsebin.

## Glavni makroekonomski agregati Slovenije

	2022	Pomladanska napoved (februar 2023)		
		2023	2024	2025
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	5,4	1,8	2,5	2,6
BDP, nominalna rast v %	13,0	9,7	6,4	5,2
BDP, v mrd EUR, tekoče cene	59,0	64,7	68,9	72,5
Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	6,5	2,7	4,1	4,2
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	9,8	1,8	3,6	4,3
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	-2,1	0,8	0,6	0,1
Zasebna potrošnja, realna rast v %	8,9	1,2	1,8	1,8
Državna potrošnja, realna rast v %	0,9	1,2	1,8	1,9
Bruto investicije v osnovna sredstva, realna rast v %	7,8	2,8	2,2	5,0
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	1,1	-0,5	0,0	0,0
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	2,4	1,0	0,7	0,4
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	56,7	49,6	47,8	46,1
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	5,8	5,1	4,9	4,7
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	4,2	4,0	3,8	3,7
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %	2,8	8,3	6,0	5,1
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	-5,5	1,1	1,8	2,7
- zasebni sektor	-2,4	0,9	2,2	3,0
- javni sektor	-10,4	1,5	0,9	2,0
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	2,9	0,8	1,8	2,2
PLAČILNOBILANČNA STATISTIKA				
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mrd EUR	-0,4	0,2	0,5	0,6
- v primerjavi z BDP v %	-0,8	0,3	0,7	0,9
CENE IN EFEKTIVNI TEČAJ				
Inflacija (dec./dec.), v %	10,3	5,1	2,8	2,0
Inflacija (povprečje leta), v %	8,8	7,1	4,2	2,4
Realni efektivni tečaj – deflator stroški dela na enoto proizvoda	-4,0	1,9	1,0	0,6
PREDPOSTAVKE				
Tuje povpraševanje (uvoz trgovinskih partneric), realna rast v %	8,6	2,9	3,4	3,5
BDP v evrskem območju, realna rast v %	3,5	0,9	1,5	1,6
Cena nafte Brent v USD/sočček	100,8	88,2	80,3	75,9
Cene neenergetskih surovin v USD, rast	5,5	-5,5	-0,5	0,5
Razmerje USD za 1 EUR	1,054	1,087	1,087	1,087

Vir: leto 2022 SURS (2023), BS (2023), ECB (2023), EIA (2023), Eurostat (2023a); za leta 2023–2025 napoved UMAR.

## GRADBENIŠTVO

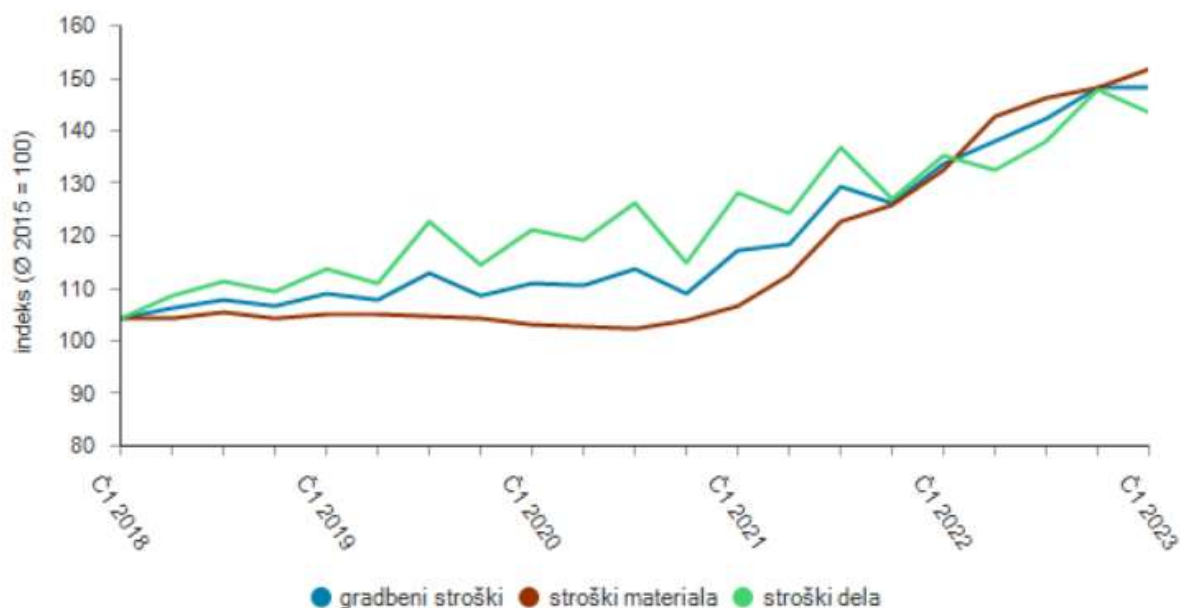
### Gradbeni stroški za nova stanovanja na četrtletni ravni

Gradbeni stroški za nova stanovanja so bili v prvem letošnjem četrtletju za 0,1 % višji kot v četrtletju pred tem. V primerjavi z istim četrtletjem prejšnjega leta so zrasli za 10,8 %.

Stroški gradbenega materiala so se ponovno zvišali, tokrat so bili za 2,3 % višji kot v prejšnjem četrtletju. Dvignili so se tudi v primerjavi z istim obdobjem lani, in sicer za 14,5 %.

Stroški dela pri gradnji novih stanovanj so bili – po 7,1-odstotni rasti v prejšnjem četrtletju – za 2,9 % nižji kot v zadnjem četrtletju lani. V primerjavi z istim četrtletjem 2022 pa so se zvišali, in sicer za 6,4 %.

## Indeksi gradbenih stroškov za nova stanovanja, Slovenija



## Indeksi gradbenih stroškov za nova stanovanja, Slovenija

	Č1 2023 Č4 2022	Č1 2023 Č1 2022
	sprememba v %	
<b>Gradbeni stroški</b>	<b>0,1</b>	<b>10,8</b>
stroški materiala	2,3	14,5
stroški dela	-2,9	6,4

## Stanovanjske nepremičnine se še naprej dražijo

Stanovanjske nepremičnine so bile na četrtletni ravni dražje za 1,6 %, na letni pa za 8,8 %.

Število prodaj je bilo pod ravniyo lanskega povprečja.

## Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin na četrtletni ravni neprenehoma rastejo že več kot tri leta

Rabljene stanovanjske nepremičnine (tj. rabljena stanovanja in hiše skupaj) so se na četrtletni ravni podražile za 2,5 %. Cene rabljenih družinskih hiš so se zvišale za 6,4 %, cene rabljenih stanovanj pa za 0,2 %.

Rabljena stanovanja so se v tej primerjavi najizraziteje podražila v Mariboru (za 5,6 %), medtem ko so se v Ljubljani in preostali Sloveniji pocenila (za 1,8 % oz. 0,3 %).

## Cene novih stanovanjskih nepremičnin po treh zaporednih četrtletnih zvišanjih tokrat znova nižje

Nove stanovanjske nepremičnine (nova stanovanja in nove družinske hiše skupaj) so bile v primerjavi s prejšnjim četrtletjem cenejše za 8,4 %. Cene novih stanovanj so se znižale za 12,5 %, cene novih družinskih hiš pa zvišale za 5,9 %.

### **Na letni ravni rast cen višja pri rabljenih stanovanjskih nepremičninah**

Letna rast cen stanovanjskih nepremičnin je bila 8,8-odstotna. Najizrazitejši dvig smo zaznali pri rabljenih družinskih hišah (dražje za 13,7 %); sledile so podražitve rabljenih stanovanj (za 6,5 %), novih stanovanj (za 4,0 %) in novih družinskih hiš (za 2,9 %).

### **Koliko stanovanjskih nepremičnin je bilo prodanih in po kolikšni vrednosti?**

Skupna vrednost vseh v 1. četrtletju 2023 prodanih stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji je bila 336,8 milijona EUR. To je bilo za približno desetino manj od skupne vrednosti vseh prodaj v zadnjem četrtletju 2022 (380,6 milijona EUR) in za četrtno vrednosti prodaj manj kot v istem četrtletju prejšnjega leta (451,5 milijona EUR).

Skupno je bilo prodanih 2.548 stanovanjskih nepremičnin oz. za približno desetino manj kot v četrtletju prej.

Število prodaj rabljenih stanovanjskih nepremičnin se je zmanjšalo peto četrtletje zapored. Prodanih je bilo 2.474 rabljenih stanovanjskih nepremičnin, skupna vrednost prodaj pa je bila 321,4 milijona EUR.

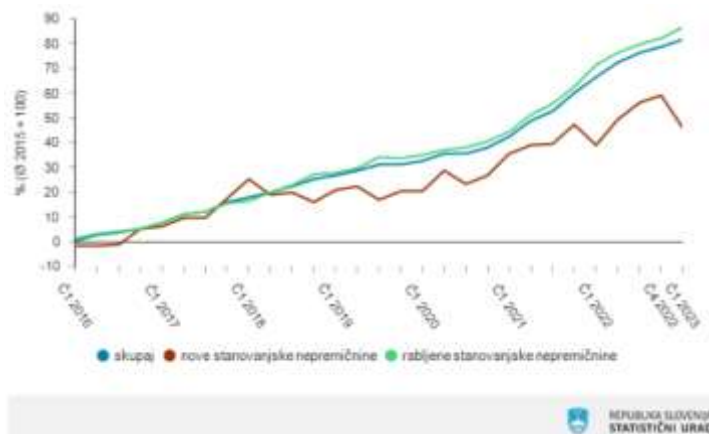
Novih stanovanjskih nepremičnin je bilo prodanih 74, skupna vrednost prodaje 15,4 milijona EUR. To je bilo za približno 60 % manj kot četrtletje prej (36,1 milijona EUR) in za skoraj polovico manj kot pred enim letom (28,9 milijona EUR).

### **Objavljeni revidirani podatki o stanovanjskih nepremičninah za 2022**

Cene novih stanovanjskih nepremičnin so se lani zvišale za 8,0 %; nova stanovanja so se podražila za 9,5 %, nove družinske hiše pa za 1,0 %.

Skupna vrednost vseh v prejšnjem letu prodanih novih stanovanjskih nepremičnin je bila 135,4 milijona EUR, prodanih pa je bilo 571 novih stanovanjskih nepremičnin .

### **Stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 2015=100**



#### Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija

	Č1 2023	Č1 2023	Č1 2023
	Č4 2022	Č1 2022	Ø 2015
	stopnja rasti (%)		Indeks
<b>1 Stanovanjske nepremičnine – skupaj</b>	<b>1,6</b>	<b>8,8</b>	<b>181,66</b>
<b>1.1 Nove stanovanjske nepremičnine</b>	<b>-8,4</b>	<b>5,0</b>	<b>146,10</b>
1.1.1 Nova stanovanja	-12,5	4,0	146,10
1.1.2 Nove hiše	5,9	2,9	146,33
<b>1.2 Rabljene stanovanjske nepremičnine</b>	<b>2,5</b>	<b>9,1</b>	<b>186,95</b>
1.2.1 Rabljena stanovanja	0,2	6,5	193,62
1.2.1.1 Rabljena stanovanja, Ljubljana	-1,8	1,4	182,26
1.2.1.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija	1,1	9,2	198,91
1.2.1.2.1 Rabljena stanovanja, Mestna občina Maribor	5,6	14,0	214,32
1.2.1.2.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija (brez Mestnih občin Ljubljana in Maribor)	-0,3	7,2	197,73
1.2.2 Rabljene hiše	6,4	13,7	173,62

#### Cene poslovnih nepremičnin ponovno višje

V 1. četrtletju 2022 so se cene poslovnih nepremičnin zvišale že šesto zaporedno četrtletje, in sicer za 7,1 %. Podražili so se tako pisarniški prostori kot lokali.

#### Cene poslovnih nepremičnin vztrajno naraščajo

V zadnjem četrtletju 2022 so se cene poslovnih nepremičnin zvišale že deveto zaporedno četrtletje, in sicer za 3,6 %. Pisarniški prostori so se rahlo pocenili, cene lokalov pa so se opazno dvignile. Na letni ravni je rast cen poslovnih nepremičnin dosegla rekordno vrednost.

#### Na letni ravni rekordna rast cen poslovnih nepremičnin

V primerjavi z istim obdobjem leta 2021 so se cene poslovnih nepremičnin, tj. pisarn in lokalov skupaj, v zadnjem lanskem četrtletju rekordno zvišale, in sicer za 15,1 %. To je največji letni porast teh cen od 2008. Pisarne so se podražile za 15,1 %, lokali pa za 12,6 %. Registrirano število prodajnih poslov je bilo lani nekoliko manjše (945) kot leto prej (1.095).

#### Cene poslovnih nepremičnin višje tudi na četrtletni ravni

Cene poslovnih nepremičnin so se zvišale že deveto zaporedno četrtletje. V primerjavi s četrtletjem prej so bili lokali dražji za 10,6 %, pisarne pa so se pocenile za 1,6 %.

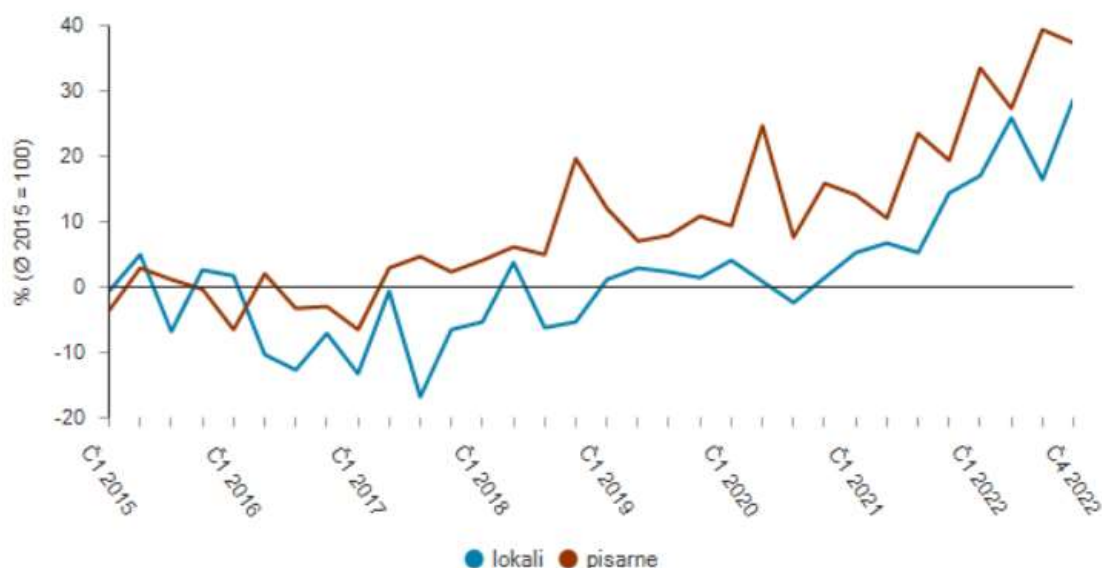
Cene pisarn običajno nihajo izdatneje kot cene lokalov. A po zvišanju v lanskem 3. četrtletju (za 9,4 %) so v zadnjem četrtletju upadle le za 1,6 %. Četrtletno število prodaj pisarn (121) je bilo blizu četrtletnemu povprečju zadnjih štirih let. Kljub tovrstnemu nihanju vse od leta 2017 cene pisarn stalno naraščajo.



Cene lokalov so v 3. in 4. četrtnetu lani nihale izdatneje kot običajno. V zadnjem četrtnetu so se zvišale za 10,6 %, to je krepko več od znižanja v četrtnetu prej (za 7,4 %). Četrtneto število prodaj lokalov (122) je bilo večje kot v predhodnem četrtnetu in zelo blizu običajnemu četrtnetnemu številu prodaj.

V primerjavi s povprečjem v letu 2015 so bile cene pisarniških prostorov v zadnjem četrtnetu 2022 višje za 37,3 %, cene lokalov pa za 28,9 %.

### Stopnje rasti cen poslovnih nepremičnin, Slovenija



### Gibanje cen poslovnih nepremičnin, Slovenija

	Č4 2022 Ø 2015	Č4 2022 Č4 2021	Č4 2022 Č3 2022
	indeks	stopnja rasti (%)	stopnja rasti (%)
<b>1 Poslovne nepremičnine – SKUPAJ</b>	<b>132,90</b>	<b>15,1</b>	<b>3,6</b>
1.1 Lokali	128,90	12,6	10,6
1.2 Pisarne	137,30	15,1	-1,6

## ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle. Zaenkrat se je v letu 2021 promet z nepremičninami zmanjševal do februarja, ko je prenehala prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin. Po normalizaciji poslovanja z nepremičninami je število transakcij z nepremičninami poskočilo in bilo aprila že na približno enaki ravni kot v letu pred epidemijo. Število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) se je lani v primerjavi z »normalnim« letom 2019 na ravni države zmanjšalo za 17 odstotkov, število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali) pa kar za 30 odstotkov. Zmanjšanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo skoraj izključno posledica omejevalnih ukrepov države za zaježitev epidemije, ki so večino časa omejevali tudi normalno

poslovanje z nepremičninami. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se v času epidemije namreč ni zmanjšalo. Večji padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami pa kaže, da se je zaradi negotovosti poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije zmanjšalo povpraševanje po poslovnih nepremičninah. Skupno število transakcij kmetijskih in gozdnih zemljišč je lani na ravni države upadlo za 12 odstotkov. Število transakcij z zazidljivimi zemljišči se je lani kljub epidemiji celo povečalo, in sicer za 4 odstotke v primerjavi z letom 2019. To je predvsem posledica vse večjega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki se, tako kot tudi povpraševanje po hišah, zaradi visokih cen stanovanj v večjih mestih vse bolj seli na obrobje oziroma v okolico le-teh. Najbolj občuten je bil lani padec prometa z nepremičninami v prvem valu epidemije od marca do maja. Število realiziranih prodaj stanovanjskih nepremičnin je bilo aprila 2020, ko je bilo najmanjše, za dve tretjini manjše kot aprila 2019, prodaj poslovnih nepremičnin za skoraj 70 odstotkov, prodaj zazidljivih zemljišč pa za polovico. V obdobju do drugega, oktobrskega vala epidemije so predvsem prodajalci in kupci stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo poizkušali vsaj deloma nadoknaditi spomladanski izpad trgovanja. Na ta račun je bilo v tem obdobju število realiziranih transakcij z nepremičninami celo večje kot v istem obdobju leta 2019. Z drugim valom epidemije, ko je ponovno stopila v veljavo tudi prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin, se je promet z nepremičninami ponovno zmanjšal, a bistveno manj kot prvič. Decembra 2020 je bilo število realiziranih transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami za okoli četrtno manjše kot decembra 2019, medtem ko je bilo število transakcij z zazidljivimi zemljišči kar za 10 odstotkov večje.

Na cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo epidemija ni imela večjega vpliva. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah in zemljiščih za njihovo gradnjo je ostalo veliko, ponudba pa z novogradnjami še vedno zaostaja za povpraševanjem. Tako v urbanih središčih in na turistično zanimivih območjih povpraševanje precej presega ponudbo in cene nepremičnin rastejo. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah kljub visokim cenam vzdržujejo predvsem zgodovinsko nizke obrestne mere in veliki prihranki prebivalstva. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe in investicije v gradnjo novih stanovanj za tržno prodajo. Na ravni države so bile cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 višje za 3 do 4 odstotke. Cene nepremičnin so bile lani višje praktično povsod po državi, verjetno pa so zaradi epidemije vendarle zrasle nekoliko manj, kot bi sicer. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevala tudi v prvi polovici letošnjega leta. Poleg omejene ponudbe novih stanovanj vse bolj ustvarja pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin pri nas tudi občutna rast cen gradbenega materiala, ki je predvsem posledica globalnega zviševanja cen transporta in surovin zaradi pandemije. Razlike v cenah nepremičnin po Sloveniji so velike in se zaradi razlik v rasti cen po obratu cen leta 2015 še povečujejo. Najvišje so cene nepremičnin v Ljubljani, v gorenjskih in obalnih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, Portorož, Piran), v okolici Ljubljane (Lavrica, Škofljica, Brezovica, Grosuplje, Domžale, Trzin, Mengeš, Medvode) in v Kranju. Na teh območjih so praviloma cene nepremičnin v zadnjih petih letih tudi najbolj zrasle. Z izjemo obalnega območja, kjer sicer še vedno visoka rast cen ni bila med najvišjimi, tako da so cene stanovanjskih nepremičnin v Kranjski Gori in na Bledu v zadnjem času presegle cene v obalnih krajih. Po cenah stanovanjskih nepremičnin, še bolj pa zemljišč za njihovo gradnjo, sicer močno izstopa glavno mesto, kjer je bila rast cen od leta 2015 rekordna, saj so se na primer cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zvišale praktično za polovico. V Ljubljani se je, zaradi hitre rasti povpraševanja po novih stanovanjih po obratu cen nepremičnin leta 2015, stanovanjska gradbena ekspanzija začela najprej in je tudi najmočnejša. Glede na stanovanja v gradnji se priliv večjega števila novih stanovanj na trg pričakuje v naslednjih dveh letih. Tudi v ostalih večjih mestih pa so kupci v pričakovanju novih stanovanj,



ki počasi prihajajo na trg, saj povpraševanje po stanovanjskih novogradnjah zaenkrat povsod bolj ali manj presega ponudbo.

## ZEMLJIŠČA

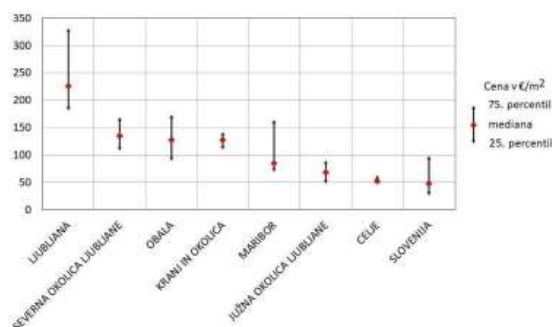
Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (družinska hiša, gradnja večstanovanjskih stavb), razvojno stopnjo in upravno-pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih precej nihajo, tako da so možne le grobe primerjave ravni in trendov cen med njimi. Podane cene in lastnosti prodanih zemljišč po analitičnih območjih so zato pretežno statistično informativne narave.

**Preglednica 12:** Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1.363	26	48	99	830
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	137	48	68	90	820
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	111	108	135	169	710
LJUBLJANA	60	181	226	332	790
OBALA	46	89	127	174	900
KRANJ IN OKOLICA	39	110	127	142	660
MARIBOR	21	69	85	165	580

Razlike v cenah zazidljivih zemljišč po državi so velike oziroma še bistveno večje kot to velja za hiše. Močno je po višini cen zazidljivih zemljišč tudi v prvem polletju letošnjega leta izstopala Ljubljana, kjer se realizira tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj starejših hiš s pripadajočim zemljiščem za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb. Relativno najdražja zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v prvi polovici letošnjega leta so bila prodana v Rožni dolini v Ljubljani, kjer sta se dve zemljišči, veliki okoli 600 kvadratnih metrov, prodali po ceni prek 900 €/m<sup>2</sup>. Absolutno najdražje pa je bilo prodano zemljišče v Kopru, kjer je investicijsko podjetje za 2,7 hektara zemljišča odštelo skoraj 4,3 milijona evrov. V prvem polletju 2021 so bile sicer cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani skoraj dvakrat višje kot v Kranju in na Obali ter približno 3-krat višje kot v Mariboru. Realno po cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb Ljubljani tesno sledi Obala, kjer pa so se v prvi polovici leta, zaradi omejene ponudbe zemljišč na boljših lokacijah, pretežno prodajala relativno cenejša zemljišča v zaledju. Zazidljiva zemljišča ob morju sicer tradicionalno dosegajo še višje cene kot zemljišča v glavnem mestu.

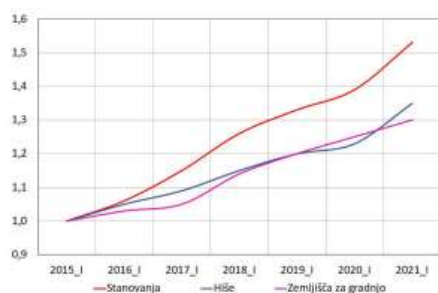
Kazalniki cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021



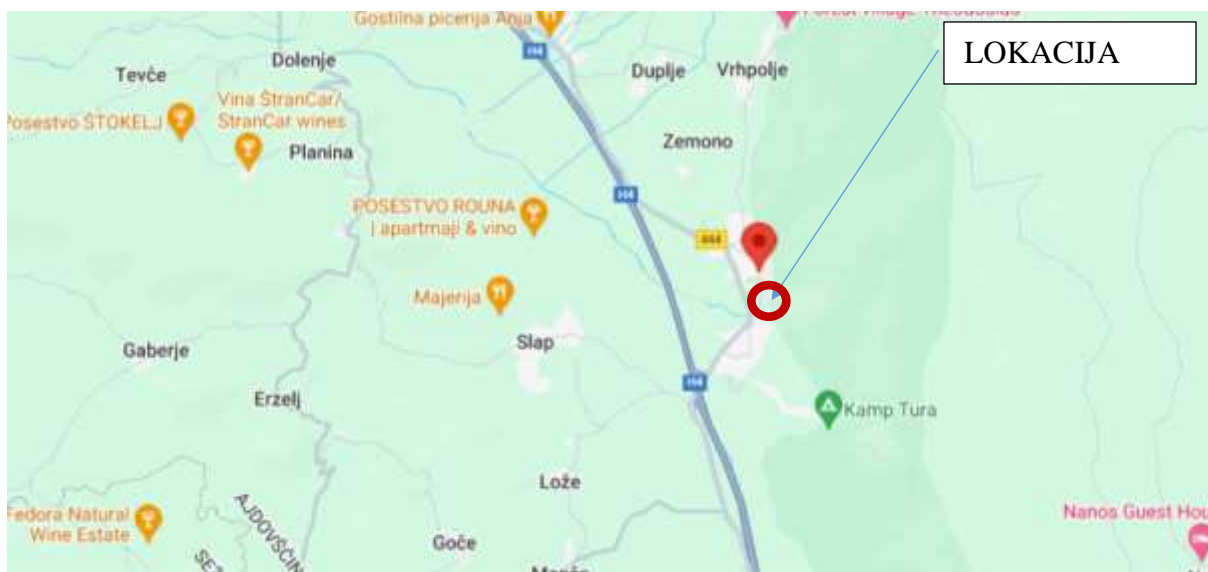
V Sloveniji je od obrata cen v prvem polletju 2015 prisoten stalen in močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. Daleč največ so zrasle cene

stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Cene rabljenih stanovanj so bile na ravni države v prvem polletju 2021 v primerjavi s prvim polletjem 2015 že za več kot polovico višje, najbolj pa so poskočile prav v prvi polovici letošnjega leta. V obdobju do leta 2018 je bila skokovita rast cen predvsem posledica izredne rasti cen stanovanj v glavnem mestu, nato pa nadpovprečne rasti cen v ostalih največjih mestih, v širši okolici Ljubljane in v letoviških krajih. Cene vseh vrst stanovanjskih hiš so rasle počasneje kot cene stanovanj, tako da so bile na ravni države v prvem polletju letošnjega leta v primerjavi s prvim polletjem 2015 višje za več kot tretjino. Tudi cene hiš so najbolj poskočile prav letos, v zadnjih dveh polletjih pa so njihove cene rastle celo hitreje kot cene stanovanj. Rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb od leta 2015 je bila več ali manj podobna rasti cen stanovanjskih hiš, kar je razumljivo, saj gre za konkurenčni povpraševanje, povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš pa praviloma predstavlja ogromno večino povpraševanja po zazidljivih zemljiščih. V primerjavi s prvim polletjem 2015 so bile cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države v letošnjem prvem polletju višje za okoli 30 odstotkov. Najbolj so zrasle po prvem valu epidemije v drugem polletju 2020, ko se je zaradi visokih cen stanovanjskih nepremičnin povpraševanje po zazidljivih zemljiščih v največjih mestih ob zelo omejeni ponudbi še povečalo

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija,  
1. polletje 2015 – 1. polletje 2021



## 2.2 LOKACIJA



Nepremičnina je locirana ob izviru reke Vipave.

## 2.2.1 ZEMLJIŠČE

Upoštevana je parc. št. \*127 k.o. Vipava in 2546/139 k.o., in sicer samo površina zemljišča pod zgradbo, vključno s stopniščem v nadstropje in znaša cca 111 m<sup>2</sup>. Zemljišče jame ne upoštevano v cenvti.



### NAMENSKA RABA

Parcela	Namenska raba	Šifra namenske rabe	Delež v %
2546/139	gozdna zemljišča	30100	97
2546/139	druge urejene zelene površine	10540	3
*127	gozdna zemljišča	30100	100

## 2.2.2 ZGRADBA

Predvideni objekt bo etažnosti P+1. Streha bo ravna, zelena, na višini 7,35m, merjeno od kote tlaka pritličja na 100,97m nmv, z tehničnim naklonom 1,5°. Streha ne bo pohodna. Oblike in velikosti jame se ne spreminja. Max. dim. jame bodo 16,2 x 7,7m. Orientacija podolgovatega dela zunanjega dela objekta je S – J, jame pa V – Z. Zasnovan bo z letnim vrtom, parterna ureditev. Kota terena bo predvidoma enaka višini kote tlaka pritličja na 100,97 m nmv, z rahlim padcem proti strugi. Urejen bo v JZ delu parc. št. \*127 k.o. Vipava, ob obrežju, v 6/27 št. projekta: «ŠTPR», investitor: «INVESTITOR», «NASL», objekt: «OBJEKT», vrsta projektne dokumentacije: «FAZA» dimenzijah 13,25m x 4,05m ter na SV delu parcele, tik ob naravni skali v tlorisnih dimenzijah 14,11m x 7,33m. Za celoten objekt je predviden program gostinskega obrata.

Predvideni objekt bo dvonadstropen. Glavni vhod je Z strani in sicer v pritličju objekta, vhod v nadstropje je organizirano z J strani, dostopno z zunanjega stopnišča. Dostop do objekta bo preko obstoječe in/ali nove brvi. Objekt ni podkleten. V pritličju paviljona so predvidene kuhinja s šankom in jedilnico. V zgornji etaži se predvideva jedilnica z šankom in sanitarijami

za goste. Paviljon je zasnovan kot moderen objekt s stekleno fasado in leseno konstrukcijo ki se ovije okoli paviljona. Oblika paviljona se glede na obstoječega poenostavi, tako da se dobi objekt pravilnega pravokotnega videza. V steklenih stenah se v črnem emajlu oriše loke, ki so kot poklon paviljonu, ki je nekoč stal na tej lokaciji. Iz enakih razlogov se na fasadnem obodu, med lesenimi fasadnimi stebri, izvedejo kovinski loki z mrežo. Loki bodo služili tako za izgled, kot tudi za zaščitno ograjo, ki bo preprečevala padec iz višine. Macesnovi dvojni stebri tvorijo leseno konstrukcijo na zunanji strani fasade in se zlijejo z mogočnimi vertikalami starih dreves, ki ga obdajajo. Dvojni macesnovi stebri se ponavljajo v enakem ritmu po celotnem zunanjem obodu paviljona. Predvideno je rušenje zasteklitve steklenih sten s plastičnimi profili, stropne armirano betonske plošče z atiko, nosilne konstrukcije iz armirano betonskih okroglih stebrov ter stene med kuhinjo in jedilnico in vse stene v stiku z naravnim grebenom. Odstranijo se tudi hodni na prehodu v jamo in slabo izdelane, dotrajane, zunanje stopnice. Obdržijo se obstoječi temelji objekta. Ker v jamo ob nalivih lahko priteče večja količina vode se v izvedejo zemeljska dela za poglobitev dna jame. Izvede se vodna pregrada na vhodu v jamo in ustje kinete odprtega tipa, ki odvaja meteorno vodo, z izpustom v reko Vipavo. Zaradi danih karakteristik hudourniških voda v jami, se izvede zračni sloj, pod konstrukcijo grajenega v jami, z uporabo plastičnih montažnih CUPOLEX sistemov v višini od 45 – 5cm. Na vrhu se postavi AB plošča debeline 10 cm. In preostala predvidena grajena konstrukcija.

JAMA V jami so predvideni prostori za skladišče, garderobe za zaposlene, sanitarije in jedilnica. V umetno izkopani (ali prirejeni naravni jami) se ob obilnejšem dežju iz skale izliva voda. Zato se v jami predvidi izgradnja strehe. Zaradi različnih višin same jame in drugačnih namembnosti prostorov v jami se streha predvidi iz dveh različnih konstrukcij. Na obodu jedilnice so tako predvideni dvojni macesnovi stebri na enotni razdalji, ki nosijo dvokapno streho na macesnovih nosilcih. Na kapi strehe je žleb preko katerega se voda odvaja do tal in drenažnih cevi, ki odvečno vodo iz jame odvajajo preko izpusta v reko Vipavo. Nad skladiščem in sanitarnimi prostori se predvidi streha, ki ima naklon v več smeri zaradi spuščanja stropa jame proti izhodu iz jame. Streha bo imela naklon tako od slemena proti kapi kot po slemenu od vzhoda proti zahodu. Na tem delu se predvidi konstrukcija iz železnih škatlastih profilov obojestransko obdanih s vodoodporno vezano ploščo, med jekleno konstrukcijo se stene zapolnijo z grajeno opečno steno. Jeklena konstrukcija je pritrjena na betonski zidec, višine 50cm nad koto pohodne površine in potekajo v spodnjem pasu vseh grajenih sten v jami. Obod prostorov je obložen z macesnovimi okrasnimi letvami nevidno pritrjenimi na vodoodporno vezano ploščo.

#### Restavracija

P01.	61,26 m <sup>2</sup>
P02	33,57 m <sup>2</sup>
P09	4,93 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	99,76 m <sup>2</sup>

#### NADSTROPJE

P10.	93,8 m <sup>2</sup>
P11.	3,56 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	97,36 m <sup>2</sup>

<b>Skupaj restavracija</b>	<b>197,12 m<sup>2</sup></b>
----------------------------	-----------------------------

## JAMA

P08	47,75 m <sup>2</sup>
P03	14,94 m <sup>2</sup>
P04	15,74 m <sup>2</sup>
P05	5,04 m <sup>2</sup>
P06	3,44 m <sup>2</sup>
P07	3,11 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	<b>90,02 m<sup>2</sup></b>

V ceni se upošteva vsa gradbenoobratniška in instalacijska dela, ki so bila izvedena na objektu do 12.7.2024.

### **2.2.3 OCENA TRŽNE VREDNOSTI**

#### **2.2.3.1 Nabavnovrednostni način**

Nabavnovrednostni način določanja vrednosti običajno vključuje naslednje korake:

- oceniti reprodukcijske ali nadomestitvene stroške izgradnje novega objekta,
- oceniti vse elemente popravka (zmanjšanja) vrednosti, vključno fizičnega poslabšanja, funkcionalne in zunanje zastarelosti,
- skupaj odšteti popravek vrednosti od reprodukcijskih stroškov izgradnje novega objekta, da določimo sedanjo vrednost objekta,
- dodati ocenjeno sedanjo vrednost zunanje ureditve,
- dodati sedanjo vrednost zemljišča, da dobimo vrednost posesti.

#### **Ocena nadomestitvenih stroškov:**

Nadomestitveni strošek je bil izdelan na osnovi predračuna in popisa. V tej ceni so zajeta gradbenoobratniška dela, instalacijska dela in komunalni priključki od javnega omrežja. Tem stroškom je potrebno dodati stroške projektiranja, nadzora, financiranja in ostale investitorske dodatne stroške projektiranja, nadzora, financiranja in ostale investitorske stroške, ki znašajo 12 % osnovne gradbene cene.

Ekonomska življenjska doba (EŽD) za kratkotrajne elemente znaša 25 let, za dolgotrajne elemente pa 45 let. (Nemška literatura – Liegenschafts-bewertung)

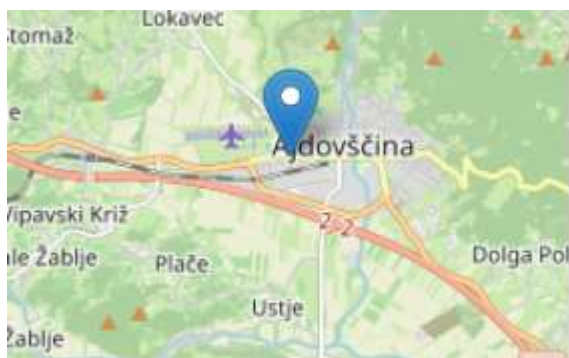
Ocena zemljišča:

Vrednost zemljišča je določena na osnovi tržnih prodajnih cen.

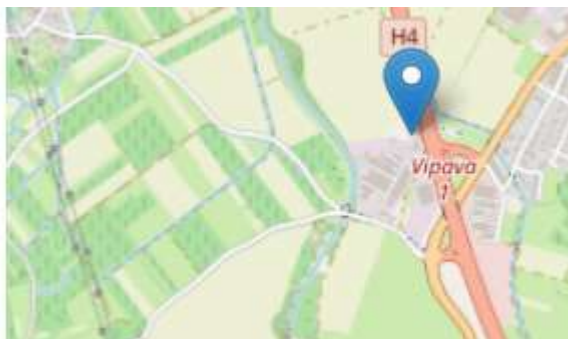
Poiskali smo prodaje zemljišč. Na tem področju je v zadnjem obdobju relativno malo prodaj.

V oceni so upoštevali naslednje prodaje.

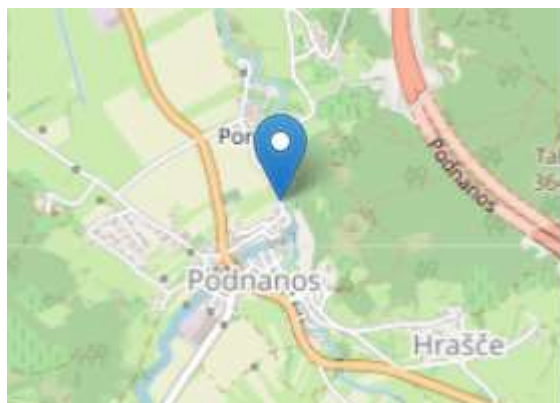
Nepremičnina št. 1, Id posla 791246 prodan 15.12.2023 za ceno 78.000 EUR brez ddv.  
Površina zemljišča 771 m<sup>2</sup>.



Nepremičnina št. 2, Id posla 685038 prodan 9.1.2023 za ceno 128.100 EUR z ddv. Površina zemljišča 1.703 m<sup>2</sup>.



Nepremičnina št. 3, Id posla 822441 prodan 27.4.2024 za ceno 110.000 EUR brez ddv.  
Površina zemljišča 1.824 m<sup>2</sup>.





Osnovni podatki o nepremičninah

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerljiva nepremičnina št. 1	Primerljiva nepremičnina št. 2	Primerljiva nepremičnina št. 3
<b>Prodajna cena</b>		78.000,00 €	128.100,00 €	110.000,00 €
<b>Prodajna cena brez ddv</b>		78.000,00 €	105.000 €	110.000,00 €
Prodajna cena v €/m <sup>2</sup> brez DDV		101.17 €/m <sup>2</sup>	61,66 €/m <sup>2</sup>	60,31 €/m <sup>2</sup>
Površina parcel (m <sup>2</sup> )	111	771	1.703	1.824,00
Zemljišče	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče
Čas prodaje		15.12.2023	9.1.2023	27.4.2024
Prodajni pogoji		Prosti trg	Prosti trg	Prosti trg
Lokacija	K.o. Vipava	K.o. Vipava	K.o. Vipava	k.o. Podnanos
ID posla		791246	685038	822441

V naslednji tabeli prikazujem prilagoditve, ki smo jih izvedli zaradi razlik.

	Primerljiva nepremičnina št. 1	Primerljiva nepremičnina št. 2	Primerljiva nepremičnina št. 3
<b>Cena na m<sup>2</sup></b>	101.17 €/m <sup>2</sup>	61,66 €/m <sup>2</sup>	60,31 €/m <sup>2</sup>
<b>Lokacija</b>	10,00%	10,00%	30,00%
<b>Velikost zemljišča</b>	5,00%	10,00%	10,00%
<b>Namembnost</b>	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Funkcionalnost</b>	20,00%	20,00%	20,00%
<b>Prodajni pogoji</b>	0,00%	0,00%	0,00%
<b>oblika</b>	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Čas prodaje</b>	5,00%	10,00%	0,00%
<b>Skupaj prilagoditev</b>	<b>40,00%</b>	<b>50,00%</b>	<b>60,00%</b>
<b>Primerljiva cena €/m<sup>2</sup></b>	<b>141,63</b>	<b>92,48</b>	<b>96,49</b>
Ponder	0,33	0,33	0,33
Ponderirana vrednost v €/m <sup>2</sup>	47,21	30,83	32,16
<b>Vrednost v €/m<sup>2</sup> zaokr.</b>	<b>110,20</b>		

Prilagojena cena za našo nepremičnino je 110 EUR/m<sup>2</sup>.

$$\text{VREDNOST} = 111 \text{ m}^2 \times 110 \text{ EUR/m}^2 = 12.210 \text{ EUR}$$

Nabavno vrednost zgradbe, zgrajene do 5.6.2024 vzamem iz 15. začasne situacije in znaša 572.712 EUR. **Skupaj znaša vrednost 584.922 EUR.**

### 2.2.3.2 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Na donosu zasnovanim načinom ocenjujemo sedanjo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine. V okviru te metode se uporablja vrsta metod za izračun vrednosti. Najpogostejše metode ocenjevanja so:

- uporaba multiplikatorja bruto najemnine, poznanega tudi kot multiplikator donosa in uporaba celotne mere kapitalizacije, poznane tudi kot celotne mere donosa,
- metoda diskontiranja bodočih donosov oziroma diskontiranje denarnih tokov.

V cenitvi uporabimo metodo diskontiranja denarnih tokov.

Metoda dograjevanja vsebinsko temelji na tržnih pričakovanjih udeležencev nepremičninskega trga.

Osnovni model tržnega ravnovesja temelji na predpostavki, da so tveganjem prilagojene pričakovane donosnosti med različnimi naložbami enake, kar pomeni, da je zahtevana donosnost nepremičnin enaka donosnosti netveganih naložb, povečani za premijo za tveganje (ki vključuje premijo za nelikvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo). Diskontna mera vsebuje donosnostne tveganih naložb in premijo za tveganje.

$$R = f + p + d$$

Kar pomeni

R – zahtevana donosnost, ki vsebuje premijo za tveganja in premijo za ohranitev glavnice

f – donosnost netveganih naložb

p – premija za tveganja (vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo)

d – premija za ohranitev glavnice

#### Nadomestilo za netveganost

Za mero netveganih naložb upoštevamo ustrezne državne papirje, ki imajo dolgoročni rok zapadlosti. Ponavadi so to desetletne obveznice, pri tem pa upoštevamo donosnost do zapadlosti. V nadaljevanju so za oceno upoštevani razpoložljivi statistični podatki Eurostat o povprečni donosnosti dolgoročnih obveznic v Sloveniji na datum ocenjevanja oziroma na 12.7.2024. Mera donosa po tem viru je na dan 12.7.2024 znašala **3,26%**.

DATE	TYPE	BOND CODE	DESCRIPTION	MATURITY	MID PRICE	MID YIELD	DURATION
07/12/2024	RSL	SI0002103677	SLOREP 1.750 03/11/40	11/03/2040	79.775	3.38%	14.4
07/12/2024	RSL	SI0002103552	SLOREP 3.125 07/08/45	08/07/2045	94.450	3.50%	16.7
07/12/2024	RSL	SI0002104048	SLOREP 0.4875 20/10/50	10/20/2050	48.940	3.49%	24.7
07/12/2024	RSL	SI0002104253	SLOREP 1.175 13/02/62	02/13/2062	55.050	3.27%	31.7
07/12/2024	RSL	SI0002104121	SLOREP 0.6875 03/03/81	03/03/2081	42.330	2.68%	48

Vir: MTS SLOVENIJA



V izračun vzamem povprečje 5 obveznic in znaša 3,26 %.

### **Premija za tveganje**

Premija za tveganje je odvisna predvsem od:

1. tipa nepremičnine,
2. lokacije (ta vpliva na možnost izpada in spremembe najemnine)
3. v manjši meri ostalih dejavnikov (npr. funkcionalnih značilnosti nepremičnine).

Tip nepremičnine vpliva na tip najemnika. Znano je na primer, da so najemniki stanovanj zelo zanesljivi plačniki najemnin, nasprotno pa velja za najemnike manjših trgovskih prostorov. Pri teh je treba računati z nekoliko večjo negotovostjo glede stalnosti najemnih razmerij pa tudi glede zanesljivosti plačevanja najemnin. Pomembna je tudi lokacija nepremičnine. Na atraktivnejših lokacijah je nezasedenost posameznih tipov nepremičnin gotovo nižja kot na obrobni lokacijah.

Naša nepremičnina je na dobri lokaciji, zato izberem nizko tveganje in znaša 5,3%. (Tabela: SIR\*IUS, junij 2018)

Ker se nepremičnine slabšajo oziroma izrabljajo je potrebno upoštevati tudi premijo za obnovo kapitala. V našem primeru smo upoštevali obnovo kapitala po linearni metodi, kjer predvidevamo 60 letno dobo koristnosti.

$$p = \frac{1}{60} = 0,0167 \approx 1,67\%$$

$$\mathbf{R = 3,26\% + 4,3\% + 1,67\% = 9,23\%}$$

### **Najemnina**

Objekt se nahaja na atraktivni lokaciji, zato smo določili najemnino v višini 11 EUR/m<sup>2</sup>.

Neizkoriščenost in neizterljivost je upoštevana v višini 15% od prihodka in odloženo tekoče vzdrževanje v višini 8% od efektivnega prihodka

Izračun pa je prikazan v naslednji tabeli.

Površina	287,14 m <sup>2</sup>
Najem	11,00 EUR/m <sup>2</sup>

PRIHODEK	37.902 EUR
- neizkoriščenost	-5.685 EUR
	32.217 EUR
- rezerva	-2.577 EUR
NETO DOHODEK	29.640 EUR

Kapitalizacija	9,23 %
----------------	--------

<b>VREDNOST</b>	<b>321.124 EUR</b>
oz.	1.118 EUR/m <sup>2</sup>

#### **2.2.4 IZRAČUN NADOMESTILA ZA STAVBNNO PRAVICO – 30 let**

Stavbna pravica predstavlja stvarno pravico obremenitev zemljišča, ki pomeni celovit in obsežen ter praviloma tudi dolgotrajen poseg v lastninsko pravico lastnika zemljišča. Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20, v nadaljevanju SPZ) ureja stavno pravico v členih od 256. do 265, in sicer opredeljuje stavbna pravica kot pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Stavbna pravica se lahko podeli za določen ali nedoločen čas in je prenosljiva. Za prenos stavbne pravice se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za prenos lastninske pravice na nepremičninah. Imetnik stavbne pravice ima v času trajanja stavbne pravice pravico uporabljati in uživati nepremičnino, lastniku nepremičnine pa za stavbno pravico plača nadomestilo (v nadaljevanju: nadomestilo za stavbno pravico). Stavbna pravica predstavlja torej izjemo od splošnega pravila stvarnega prava po katerem je stavba neločljivo povezana z zemljiščem in po katerem promet z zemljiščem ne mora potekati ločeno od prometa s stavbo. Po prenehanju stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine. Skladno z novelo SPZ-B (Ur. l. RS, št. 23/20) lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati nadomestilo v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine, če se ne dogovorita drugače ali če drug zakon ne določa drugače. Po prej veljavni ureditvi nadomestilo ni smelo biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine, medtem ko se po novi ureditvi pogodbeni stranki lahko dogovorita, da se plačilo ne izvede

ZSPDSLS-1 ne določa metode utemeljitve ekonomske upravičenosti podelitve stavbne pravice, določa pa, da mora ta temeljiti na višini nadomestila, ki ga bo upravljavec prejel v času trajanja

stavbne pravice, na dolžini obdobja, za katero se ustanavlja stavbna pravica, in na načrtu zagotovitve finančnih sredstev za plačilo nadomestila, ki ga bo država ali samoupravna lokalna skupnost plačala imetniku stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja. Občina mora tako pri utemeljitvi ekonomske upravičenosti primerjati različne možnosti uporabe obravnavanega zemljišča in za vsak posamezen primer ugotoviti pričakovane donose (finančni vidik) ter hkrati upoštevati vrednotenje posameznih možnosti z vidika doseganja drugih ciljev. Ker podelitev stavbne pravice skladno z ZSPDSLS-1 in glede na določbe ZJZP in ZJN-3 (glej točko 3.2.) ni namenjena doseganju drugih ciljev<sup>2</sup> so pri presoji upravičenosti podelitve stavbne pravice upoštevani le finančni kriteriji. V primeru, da podelitev stavbne pravice za nedoločen čas ne prinaša potencialnih obveznosti (npr. plačilo za povečanje vrednosti nepremičnine ob prenehanju) se z ustreznim preračunom in določitvijo donosnosti (faktorja) lahko določi višino nadomestila, ki predstavlja v finančnem smislu ekvivalent prodaji zemljišča. Občina kot organ lokalne samouprave ne izvaja tržne dejavnosti, zato se kot primeren oportuniteti vidiki uporabe zemljišča lahko uporabi prodaja zemljišča. S finančnega vidika sta za občino prodaja zemljišča in podelitev stavbne pravice enakovredna kadar je sedanja vrednost obeh donosov enakovredna. Medtem ko je sedanja v primeru prodaje nepremičnine jasna in je enaka prejeti kupnine za nepremičnino, je sedanjo vrednost pričakovanih nadomestil za stavbno pravico potrebno izračunati, upoštevajoč realno vrednost denarja na katero vpliva zahtevan donos. Višina nadomestila za stavbno pravico, ki je podeljena za nedoločen čas je enaka tržni vrednosti zemljišča. S pomočjo izračuna direktne kapitalizacije lahko izračunamo višino periodičnega plačila (v našem primeru letnega nadomestila za stavbno pravico), ki je enakovredno enkratnemu plačilu (oportunitenemu ravnanju prodaji zemljišča).

Za izračun je upoštevan zahtevan donos 4 %, t.j. splošna diskontna stopnja, ki se uporablja glede na določilo 8. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16). Sedanjo vrednosti letnih plačil izračunamo upoštevajoč množitelja letnih plačil (PVAF, Present Value of an Annuity Factor), katerega dobimo kot:

$$PVAF = 1 - (1 + r)^{-n} / r$$

Pri čemer je:

r mera kapitalizacije (v našem primeru 4 %)

n 30 let

### **PVAF znaša 17,292**

Metoda izračuna vrednoti nadomestila za stavbno pravico temelji na primerjavi sedanjih vrednosti bodočih plačil nadomestil za vzpostavitev stavbne pravice za nedoločen oz. določen čas. Predpostavka temu modelu je, da poznamo višino nadomestila za stavbno pravico, vzpostavljeno za nedoločen čas, ki pa je enaka tržni vrednosti zemljišča. Povezavo med vrednostjo in bodočimi stanovitnimi plačili lahko prikažemo s pomočjo vsote neskončne geometrijske vrste oziroma s pomočjo formule direktne kapitalizacije, ki jo preoblikujemo kot sledi:

Letno nadomestilo = vrednost x mera kapitalizacije

Z vidika ocenitve vrednosti sedanjega ustreznika periodičnih nadomestil je potrebno izhajati iz dejstva, da se stavbna pravica ustanovi za določen čas. Zaradi navedenega je potrebno

izračun sedanje vrednosti letnih plačil izvesti s pomočjo množitelja letnih plačil (PVAF, Present Value of an Annuity Factor), kot sledi iz naslednje enačbe:

$$PVAF = 1 - (1 + r)^{-n} / r$$

Pri čemer je:  
r mera kapitalizacije  
n število obdobj

Letno nadomestilo za stavbno pravico = 321.124 EUR x 0,0923 = 29.640 EUR.

Upoštevajoč 4 % donos ter plačila nadomestil za obdobje 30 let znaša enkratno plačilo

$$29.640 \text{ EUR} \times 17,292 = 512.535 \text{ EUR}$$

### 3 ZAKLJUČEK

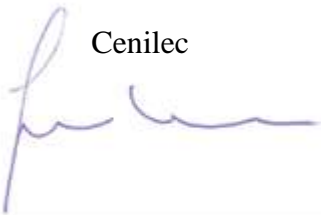
Za oceno nadomestila za stavbno pravico je bil uporabljen način tržnih primerjav za zemljišče.

Glede na namen ocene vrednosti ( spoznavanja najbolj verjetne vrednosti nepremičninskih pravic ob prodaji ) in vrsto vrednosti ( tržna vrednost ) je najprimernejši način tisti, ki do rezultata pride po najbolj neposredni poti.

Ocenjeno nadomestilo za stavbno pravico na dan 12.7.2024 znaša:

**512.535 EUR**

Vipava, 5.8.2024

Cenilec  


#### **3.1 Priloge**

- izjava ocenjevalca,
- izjava naročnika,
- slike,

# IZJAVA OCENJAVALCA

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila; sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in zahtevami MSOV 2022 ( Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti ),

**Cenilec**  
**Rajko Srednik**



# IZJAVA O TOČNOSTI PODATKOV

Izjavljamo, da so podatki dostavljeni izvajalcu za potrebe ocenjevanja Paviljona pod skalco

Za potrebe ugotovitve nadomestila za stavbno pravico

Kompletni, točni ter zbrani po najboljših močeh.

Kot naročnik se obvezujem, da poročila ne bom uporabil v druge namene in ga brez privoljenja avtorja ne bom dal nikomur v uporabo.

Podpis in žig



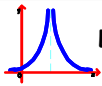












LIMITA - MUGERLI d.o.o.

Skico izdelala:  
Zdenka Mugerli Štrosar, univ. dipl. inž. geod.

K.O.  
2401 Vipava

Št. elaborata:  
77 - MZ/2024

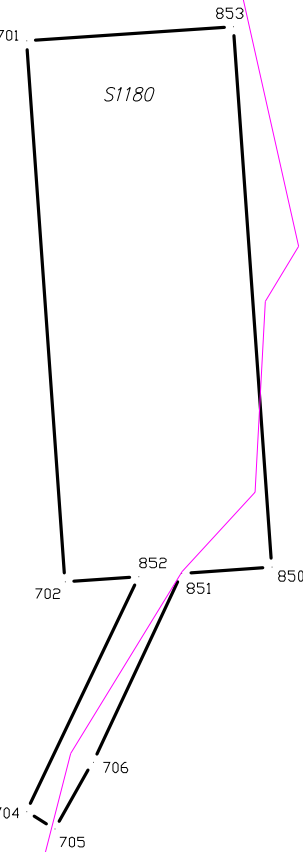
M  $\approx$  1:250  
December 2024

2551/12

\*127

S1180

2546/139



2533

LEGENDA

- objekt
- parcelna meja urejena
- parcelna meja (informativna - DKN)