



MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Ž U P A N

Mestni trg 1, Ljubljana

Številka: 4780-259/2008 - 38

Datum: 30.10.2008

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET**

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana.
- NASLOV:** Predlog sklepa o soglasju k Dogovoru o sporazumni in dokončni rešitvi postopka v zvezi z vrnitvijo premoženja pok. Urbanc Francu, ki se vodi pri Okrajnem Sodišču v Ljubljani pod opr. št. Nz 441/94 in sporazumu o določitvi odškodnine namesto razlastitve.
- GRADIVO PRIPRAVILA:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava
Oddelek za ravnanje z nepremičninami
Služba za pravne zadeve
- POROČEVALKA:** Nataša Turšič, univ.dipl.inž.arh., načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Jasna Plazl, univ. dipl. prav., direktorica Službe za pravne zadeve
- PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za finance

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme sklep o soglasju k Dogovoru o sporazumni in dokončni rešitvi postopka v zvezi z vrnitvijo premoženja pok. Urbanc Francu, ki se vodi pri Okrajnem Sodišču v Ljubljani pod opr. št. Nz 441/94 in sporazumu o določitvi odškodnine namesto razlastitve.

ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana

Zoran JANKOVIĆ

Priloga:

- Dogovor o sporazumni in dokončni rešitvi postopka v zvezi z vrnitvijo premoženja pok. Urbanc Francu in sporazum o določitvi odškodnine namesto razlastitve s prilogami.

PREDLOG

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na svoji ___ seji, dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

o soglasju k Dogovoru o sporazumni in dokončni rešitvi postopka v zvezi z vrnitvijo premoženja pok. Urbanc Francu, ki se vodi pri okrajnem sodišču v Ljubljani pod opr. št. Nz 441/94 in sporazumu o določitvi odškodnine namesto razlastitve.

S tem sklepom Mestni svet Mestne občine Ljubljana daje soglasje k Dogovoru o sporazumni in dokončni rešitvi postopka v zvezi z vrnitvijo premoženja pok. Urbanc Francu, ki se vodi pri Okrajnem Sodišču v Ljubljani pod opr. št. Nz 441/94 in sporazumu o določitvi odškodnine namesto razlastitve, katerega predmet je postopek, vsebina in druge modalitete sklenitve sodne poravnave v nepravdnem postopku opr. št. Nz 441/94, ki poteka pred Okrajnim sodiščem v Ljubljani zaradi vrnitve zaplenjenega premoženja po pok. Francu Urbancu in ga predlagajo njegovi pravni nasledniki, MOL pa je v postopku nasprotna udeleženka, zavezana za vračilo nepremičnega premoženja v naravi. Poravnava je delna in se nanaša na tri nepremičnine, in sicer del parc. št. 175, del parc. št. 186 ter parc. št. 188, vse k.o. Poljansko predmestje.

Številka: 4780-259/2008 - 38

Datum:

Mestna občina Ljubljana

ŽUPAN

Zoran JANKOVIĆ

OBRAZLOŽITEV PREDLOGA SKLEPA

1. PRAVNI TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

Pravna podlaga za sprejem Dogovora o sporazumni in dokončni rešitvi postopka v zvezi z vrnitvijo premoženja pok. Urbanc Francu, ki se vodi pri Okrajnem Sodišču v Ljubljani pod opr. št. Nz 441/94 in sporazuma o določitvi odškodnine namesto razlastitve je Zakon o izvrševanju kazenskih sankcij (Ur. list RS, št. 22/00, 52/02, 113/05, 70/06), Zakon o nepravdnem postopku (Ur. list SRS, št. 30/1986 s spremembami), ki v 3. členu določa možnost sklenitve poravnave med strankami na sodišču, Odlok o lokacijskem načrtu za območje Njegoševe ceste v Ljubljani (Ur. list, št. 79/2006, 96/06) ter 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo).

2. RAZLOGI IN CILJI, OCENA STANJA IN POGLAVITNE REŠITVE

Splošno

Predmet dogovora je postopek, vsebina in druge modalitete sklenitve sodne poravnave v nepravdnem postopku opr. št. Nz 441/94, ki poteka pred Okrajnim sodiščem v Ljubljani zaradi vrnitve zaplenjenega premoženja po pokojnem Francu Urbancu in ga predlagajo njegovi pravni nasledniki, MOL pa je v postopku nasprotna udeleženka, zavezana za vračilo nepremičnega premoženja v naravi. Poravnava je delna in se nanaša na tri nepremičnine, in sicer del parc. št. 175, del parc. št. 186 ter parc. št. 188, vse k.o. Poljansko predmestje.

Dogovor o postopku poravnave se sklepa s ciljem, da Mestna občina Ljubljana realizira zastavljene projekte in sicer za zgraditev cestnega telesa po parcelah, ki so predmet tega dogovora, kakor tudi za ureditev območja »Cukrarne«.

Parc. št. 175, 186 in 188 k.o. Poljansko predmestje ležijo v območju urejanja CS7/4 in prostorskih enotah CT48, f.e. 5 Roška cesta, CO7/4, f.e. 5 Roška Cesta, CO7/4, f.e. 8 Poljanski nasip, CS7/4, f.e. 5 Roška cesta, CO7/4, f.e. 7, CS7/4, f.e. 2, CS7/4, f.e. 3.

Območje se ureja z Dolgoročnim planom občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 s spremembami) in Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja v mestnem središču (Ur. list SRS, št. 13/88, in Ur. list RS, št. 21/90 s spremembami) ter Odlokom o lokacijskem načrtu za območje Njegoševe ceste v Ljubljani (Ur. list, št. 79/2006, 96/06).

Na podlagi veljavnih prostorskih aktov ter spremembah prostorskega plana občine se bo na predmetnih parcelah izvršila gradnja ceste Njegoševa-Roška ter upravna stavba MOL. Zaradi obstoja upravičenega javnega interesa na predmetnih parcelah in v izogib zamudnosti vseh postopkov, to je denacionalizacijskega postopka in morebitnega razlastitvenega postopka, stranke sklepajo dogovor o poravnavi z denarno odmeno, da se sodni postopek opr. št. Nz 441/94 delno sporazumno zaključi s sodno poravnavo.

Opredelitev stanja v zvezi s parcelo številka 175, 186, 188 k.o. Poljansko predmestje

Zemljišče parc. št. 175 k.o. Poljansko predmestje je predmet še nerešenega zahtevka za vračilo nepremičnega premoženja v naravi. Parcela št. 175 k.o. Poljansko predmestje predstavlja stavbo z naslovom Živinozdravska 3 v izmeri 258 m² in dvorišče v izmeri 1481 m². Objekt Živinozdravska 3 je bil zgrajen po nacionalizaciji in ni predmet vrnitve v naravi. Zemljiškoknjižni lastniki objekta Živinozdravska 3 so fizične osebe, ki so svojo lastninsko pravico pridobile z odkupom stanovanj po določbah Stanovanjskega zakona kot bivši imetniki stanovanjske pravice, ki jim pripada tudi sorazmeren delež na zemljišču, parcele št. 175 k.o. Poljansko predmestje. Ker se predmetna parcela nahaja v lasti fizičnih oseb, pripada pravnim naslednikom upravičenca v skladu s 3. odstavkom 16. člena ZDEN, ki se uporablja v postopkih ZIKS, namesto vrnitve v naravi odškodnina, ki jo stranke predmetnega dogovora določijo za preostali del zemljišča v izmeri 1481 m².

Za parc. št. 186 k.o. Poljansko predmestje je o posameznih delih nepremičnin sodišče že odločilo z 2. delnim sklepom opr. št. Nz 441/94 z dne 7.7.2004, po katerem so se nepremičnine kompleksa Cukrarne vrnile upravičencem v obliki odškodnine ter so zemljiškoknjižno last Mestne občine Ljubljana. Za ostali del nepremičnin parcele 186 k.o. Poljansko predmestje, za katere obstoji zaveza za vračilo in sodišče o tem še ni odločilo, se stranke s predmetnim dogovorom dogovorijo za denarno odmeno, saj obstaja upravičen interes MOL, da ohrani lastninsko pravico na parc. št. 186 k.o. Poljansko predmestje.

Na podlagi delnega sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. Nz 441/94 z dne 26.05.2004 in popravnega sklepa z dne 4.7.2005 je Mestna občina Ljubljana pok. Francu Urbancu v naravi že vrnila v last nepremičnino parc. št. 188 k.o. Poljansko predmestje. Za parc. št. 188 k.o. Poljansko predmestje je Okrajno sodišče v Ljubljani s sklepom IV D 22/2005 z dne 2.2.2007 za dediče po zapustniku Francu Urbancu proglasilo prve stranke, s katerimi se sklepa predmetni dogovor, ker obstaja upravičen interes, da MOL pridobi parcelo št. 188 k.o. Poljansko predmestje.

Stranke z dogovorom ugotavljajo, da so predmet poravnave del parc. št. 186, o kateri sodišče še ni odločilo, del parc. št. 175 in v celoti parc. št. 188, vse k.o. Poljansko predmestje. Za potrebe sklenitve poravnave so stranke pridobile geodetsko odmero, ki jo je pripravila ga. Deželak Maja, dipl. inž. geod. z dne 6.10.2008 in cenitveno poročilo, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Rajko Srednik, univ. dipl. inž. gr., oktobra 2008, iz česar je razvidno, da del parc. št. 186 k.o. Poljansko predmestje, označen s sklop št. 1 (stavba Ambrožev trg 3) meri 729 m², obstoječa »Cukrarna« z oznako sklop št. 2 glede katere je postopek v predmetni zadevi že zaključen meri 2756 m², del parc. št. 186, 175 in 188 k.o. Poljansko predmestje z oznako sklop št. 3 skupaj meri 5288 m² in koridor z oznako »cestna trasa«, del parc. št. 186 in 188 k.o. Poljansko predmestje, ki je namenjen za cesto meri 1428 m².

Tako torej predstavlja dogovor za denarno odmeno za zazidljiva stavbna zemljišča izmera 6017 m², kar je seštevek izmer nepremičnin po cenitvenih poročilih za sklop 1. in 3., za katerega se stranke te poravnave dogovorijo za odmeno v višini 985,00 EUR/m². za bodoče cestišče, to je del parc.št. 186 in del parc.št. 188 k.o. Poljansko predmestje, pa je izhodišče za določitev odmene izmera 1428 m² po cenitvenem poročilu za traso ceste v višini 50 EUR/m². Znesek denarne odmene za vse nepremičnine te poravnave znaša skupaj za izplačilo 5.998.145,00 EUR, ki se ga zavezuje Mestna občina Ljubljana plačati prvim strankam predmetnega dogovora.

S sklenitvijo predmetne poravnave stranke uredijo vsa premoženjskopravna in druga razmerja, ki se nanašajo na nepremičnine parc. št. 175, 186 in 188 k.o. Poljansko predmestje.

3. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SPREJEMA AKTA

Za predmetne nepremičnine se je pridobila geodetska odmera, ki jo je izdelala Deželak Maja, dipl. inž. geod. z dne 6.10.2008 in cenitveno poročilo, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Srednik Rajko, univ.dipl.ing.gr., oktobra 2008. Stranke sklenitve predmetnega Dogovora o sporazumni in dokončni rešitvi postopka v zvezi z vrnitvijo premoženja po pok. Urbanc Francu, ki se vodi pri Okrajnem Sodišču v Ljubljani pod opr. št. Nz 441/94 in sporazuma o določitvi odškodnine namesto razlastitve so sporazumne o višini denarne odškodnine v znesku skupaj 5.998.145,00 EUR, ki predstavlja odhodek proračuna Mestne občine Ljubljana.

Načelnica
Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh.

Direktorica
Službe za pravne zadeve
Jasna Plazl, univ. dipl. prav.

**DOGOVOR O SPORAZUMNI IN DOKONČNI REŠITVI
POSTOPKA V ZVEZI Z VRNITVIJO PREMOŽENJA POK. URBANC FRANCU, KI SE
VODI PRI OKRAJNEM SODIŠČU V LJUBLJANI pod opr. št. Nz 441/94
in
SPORAZUM O DOLOČITVI ODŠKODNINE NAMESTO RAZLASTITVE,**

ki ga sklenejo in dogovorijo:

Prva stranka:

HUBERT KOSLER, EMŠO: , davčna št. , ki ga zastopajo odvetniki Makovec Bojan in ostali iz Domžal, Kolodvorska 6 in Odvetniška družba Gregorin-Štifter in Gregorin o.p., d.n.o, Celje

HUBERT KOSLER ml., EMŠO , davčna št. ,
JORG KOSLER, EMŠO , davčna št. , ki
ju zastopa odvetnik Andrej Doles iz Domžal

TOMAS MOHOVIC, EMŠO ,
davčna številka ,
BARBARA ZUCATO, EMŠO ,
DŠ

CATARINA MOHOVIC DALL'AGNOL, EMŠO , davčna št. , ki vse tri po pooblastilu
zastopa Odvetniška Družba Gregorin-Štifter in Gregorin o.p., d.n.o. Celje

in

Druga stranka:

MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, Ljubljana, ki jo zastopa župan Zoran Janković, matična št. 5874025, davčna št. 67593321.

PRVIČ:

Stranke tega dogovora ugotavljajo, da se pred pristojnim Okrajnim sodiščem v Ljubljani pod opr.št. Nz 441/94 vodi postopek zaradi vrnitve premoženja, ki je bilo nezakonito zaplenjeno pravnemu predniku prvih strank pok. Francu Urbancu in ga predstavljajo nepremičnine parc.št. 175 in 186 obe k.o. Poljansko predmestje in ½ nepremičnin parc. št. 3089/1, 3089/2, 3089/3 in 3090 k.o. Tabor

Vse stranke imajo interes, da se postopek pod Nz 441/94 sporazumno zaključi in sicer s sodno poravnavo, ki jo bodo sklenile v naslednjem besedilu:

1. člen

Stanke te poravnave uvodoma ugotavljajo, da se pred pristojnim Okrajnim sodiščem v Ljubljani pod opr.št. Nz 441/94 vodi postopek zaradi vrnitve premoženja, ki je bilo

nezakonito zaplenjeno pravnemu predniku prvih strank pok. Francu Urbancu in ga predstavljajo nepremičnine parc.št. 175 in 186 obe k.o. Poljansko predmestje.

Nadalje stranke te poravnave ugotavljajo, da so na podlagi pravnomočnega sklepa o dedovanju Okrajnega sodišča v Ljubljani opr.št. IV D 22/2005 Hubert Kosler ml. do 30/100, Jorg Kosler do 30/100, Tomas Mohovic do 14/100, Barbara Zucato do 13/100 in Catarina Mohovic Dall'agnol do 13/100 glede na celoto solastniki nepremičnine parc.št. 188 k.o. Poljansko predmestje.

Stranke te poravnave s to poravnavo na podlagi vzajemnega popuščanja uredijo vsa premoženjsko pravna in druga razmerja, ki se nanašajo na kompleks »Cukrarne«, ki ga tvorijo parc.št. 175, 186 in 188 k.o. Poljansko predmestje.

Stranke te poravnave tudi nesporno ugotavljajo, da obstaja na strani druge stranke, to je Mestne občine Ljubljana zakonita dolžnost in zaveza za vračilo nepremičnin parc.št. 186 in 175 k.o. Poljansko predmestje (z izjemo dela parc. št. 175 k.o. Poljansko predmestje v izmeri 258 m2, kjer stoji stavba » Živinozdravska 3), kar MOL izrecno priznava, ter je to podlaga za sklenitev dogovora, kot sledi iz nadaljevanja te poravnave.

Stranke so sporazumne, da so takšen dogovor, ki izhaja iz nadaljevanja predmetne poravnave sklenile na podlagi vzajemnega popuščanja, to vse s ciljem, da Mestna občina Ljubljana doseže svoj namen realizacije svojih projektnih ciljev, in sicer za zgraditev cestnega telesa po parcelah, ki so predmet tega dogovora, kakor tudi za graditev upravnih stavb in celotne ureditve območja »Cukrarne«. Mestna občina Ljubljana s podpisom te poravnave podaja tudi izjavo, da za predmetna zemljišča obstoji javni interes in se v izogib zamudnosti vseh postopkov, to je denacionalizacijskega postopka in morebitnega razlastitvenega postopka, ki bi sledil, dogovorijo o denarni odmeni v korist prve stranke, to je vseh podpisnikov te poravnave.

2. člen

Stranke te poravnave sporazumno ugotavljajo, da obstaja javni interes v korist MOL za pridobitev parc.št. 188 k.o. Poljansko predmestje, in sicer za graditev ceste (odlok o LN za območje Njegoševe ceste v Ljubljani, Ur. l. št. 79/06) in graditev objektov za potrebe organov lokalne skupnosti, zaradi česar stranke s to poravnavo sklepajo tudi dogovor namesto razlastitve, in se vrednostna razmerja iz slednjega vključujejo v obveznost, ki jo je dolžna Mestna občina Ljubljana izpolniti po določbah te poravnave.

3. člen

Stranke te poravnave ugotavljajo, da parc. št. 175 k.o. Poljansko predmestje predstavlja stavbo v izmeri 258 m2 (Živinozdravska 3), ter dvorišče v izmeri 1481 m2. Stranke kot nesporno ugotavljajo, da zemljišče s stavbo (Živinozdravska 3) v izmeri 258 m2 ni predmet zahtevka za vračilo, zaradi česar je ta del izvzet iz te poravnave in glede tega dela zemljišča 175 k.o. Poljansko predmestje prve stranke nimajo nobenih zahtevkov.

Nadalje pa stranke ugotavljajo, da je preostali del zemljišča parc. št. 175 k.o. Poljansko predmestje (v izmeri 1481 m2) po zemljiško knjižnem stanju v lasti fizičnih oseb in sicer na podlagi Pogodbe o uskladitvi dejanskega stanja z zemljiškim z dne 29.6.1998, sklenjeni med drugo stranko in fizičnimi osebami (Angelo Vidic, Dušanom Merlinom, Jožico Heric, Cvetko



Heric, Franci Heric, Alenka Bogovič, Sonjo Pašič, Romanom Lončarjem). Z navedenim delom zemljišča parc. št. 175 k.o. Poljansko Predmestje je bilo s strani druge stranke opravljeno razpolaganje, čeravno je glede tega premoženja v času razpolaganja obstajala, kakor tudi še vedno obstoji dolžnost vrnitve in zaradi česar imajo prve stranke vso pravno podlago za uveljavljanje zahtevka iz 2. odstavka 88. čl. Zden. Da pa se med strankami odpravi navedena negotovost in se sporna pravna razmerja tudi glede zemljišča parc. št. 175 k.o. Poljansko predmestje dokončno uredijo pa se prve in druga stranka tudi v tem pogledu dogovorita za denarno odmeno, kakor sledi iz nadaljevanja te poravnave.

4. člen

Stranke nadalje ugotavljajo, da so za potrebe te poravnave pridobile geodetsko odmero, ki jo je pripravila ga. Deželak Maja dipl. inž. geo. z dne 6.10.2008 in cenitveno poročilo, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Srednik Rajko, univ.dipl.ing.gr., oktobra 2008, iz česar je razvidno, da del parc.št. 186 k.o. Poljansko predmestje, ki je označen s sklop št. 1 (stavba Ambrožev trg 3) meri 729 m², obstoječa stavba »Cukrarne« z oznako št. 2, glede katere je postopek v predmetni zadevi že zaključen meri 2757 m², del parc.št. 186 in 175 k.o. Poljansko predmestje z oznako sklop št. 3 meri 5288 m², koridor z oznako »cestna trasa«, ki je namenjen za cesto meri 1428 m². V tako določeno izmero sodi tudi del parc.št. 188 k.o. Poljansko predmestje, ki je že v solasti prvih strank.

Parc.št. 175 k.o. Poljansko predmestje pa se iz razloga zazidanega zemljišča, kjer stoji stavba, ki ni in ne more biti predmet tega dogovora zmanjša za izmero, kot izhaja iz zemljiškoknjižnih podatkov za 258 m² tako, da se izmera površine pod oznako 3. za izhodišče za to poravnavo določi na 5288 m².

Tako torej predstavlja dogovor za denarno odmeno za zazidljiva stavbna zemljišča izmera 6017 m², kar je seštevek nepremičnin pod točko 1. in 3. skice, ki je priloga k tej poravnavi.

Glede predvidenega cestišča, to je dela parc.št. 186, kakor tudi dela parc.št. 188 k.o. Poljansko predmestje, pa je izhodišče za določitev odmene izmera 1428 m².

5. člen

Stranke te poravnave tudi ugotavljajo, da je na parceli z oznako št. 1 (stavba Ambrožev trg 3), zgrajena stavba, glede katere stranke ugotovijo, da je v predmetnem postopku bila izvedena ocena vrednosti, in sicer je oceno vrednosti izvedel izvedenec Polak Janez, pri čemer je stavba brez zemljišča ovrednotena na 829.256,00 DEM (vrednost ob podržavljenju) in 615.597,00 DEM (ob vračilu). Nadalje stranki te poravnave tudi ugotavljajo, da je bilo v tem postopku že pravnomočno odločeno o odškodnini za stavbo Ambrožev trg 3b, ki po podatkih z.k. meri 253 m² in je bila stavba ocenjena na znesek 149.759,00 DEM ob podržavljenju in ob vračilu 85.907,00 DEM.

Stranke se s to poravnavo dogovorijo, da se kot vrednostno razmerje 253 m², glede katerih ni zaveze za vračilo, upošteva pri izplačilu zgoraj že navedene odmene za zemljišča, kot izhaja iz 6. člena te poravnave, in sicer tako, da se upošteva vrednost 249.205,00 EUR, kot vrednost za stavbo na Ambroževem trgu 3, ki jo zadrži v lasti Mestna občina Ljubljana.

Četudi je vrednost stavbe Ambrožev trg večja od dogovorjenega zneska iz prejšnjega odstavka, stranki ta znesek potrdita, in sicer na podlagi izrecnega dogovora in vzajemnega popuščanja.

Tako torej iz tega naslova stranke te poravnave po izpolnitvi vseh obveznosti in podpisu te poravnave druga zoper drugo ne bodo imele nobenega zahtevka več, saj so takšen dogovor dosegle na podlagi vzajemnega popuščanja.

6. člen

Stranke te poravnave se dogovorijo, da določijo denarno odmeno za zemljišča, ki jih MOL potrebuje za izgradnjo cestišča na 50,00 EUR/m², kar upoštevajoč izmero 1428 m² znese 71.400,00 EUR.

Glede ostalih zemljišč, ki jih, upoštevajoč javni interes, potrebuje Mestna občina Ljubljana, pa se stranke te poravnave dogovorijo za denarno odmeno v višini 985,00 EUR/m² in upoštevajoč celotno izmero 6017 m², predstavlja znesek v višini 5.926.745,00 EUR, v kar je všteta tudi vrednost stavbe Ambrožev trg 3.

Skupaj predstavlja torej znesek za izplačilo 5.998.145,00 EUR, ki se ga zaveže Mestna občina Ljubljana plačati prvi stranki na naslednji način in pod naslednjimi pogoji.

Po sklenitvi te sodne poravnave se MOL obveže izplačati prvi stranki denarni znesek v višini 1.000.000,00 EUR najkasneje do 30.12.2008. Preostanek denarne odmene v znesku 4.998.145,00 EUR, pa se zaveže plačati najkasneje do 30.1.2009, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi.

7. člen

Tako dogovorjeno plačilo je dolžna Mestna občina Ljubljana nakazati Hubertu Koslerju st. ki ga prve stranke postavljajo za skrbnika za poseben primer, na njegov rač. ki ga ima pri .. Stranke so sporazumne, da se celotni znesek denarne odmene iz te pogodbe izvrši na ime in TRR navedene osebe. Hubert Kosler st. pa se zaveže denarna sredstva takoj po izvedbi dedovanja oz. že prej če se prve stranke tako sporazumejo izročiti Hubert Kosler ml., Jorg Koslerju, Tomas Mohovicu, Barbara Zucato ter Catarina Mohovic Dall'agnol in sicer v višini sorazmerni z njihovimi dednimi deleži.

Za pravilno izpolnitev obveznosti, ki jo je prevzel skrbnik poravnave do dedičev po tem členu, druga pogodbeni stranka ne prevzema nikakršne odgovornosti.

8. člen

Glede parc. št. 188 k.o. Poljansko predmestje stranke ugotavljajo, da je v zemljiški knjigi lastninska pravica vpisana na ime pok. Franca Urbanca. Hubert Kosler ml., Jorg Kosler, Tomas Mohovic, Barbara Zucato ter Catarina Mohovic Dall'agnol pa so navedeno nepremičnino pridobili v last na podlagi sklepa o dedovanju (z vsebovanim dednim dogovorom) Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. IV D 22/2005, ki je postal pravnomočen dne 14.4.2007, ter s katerim so navedene osebe sedaj lastniki navedene nepremičnine in sicer: HUBERT KOSLER ml. do 30/100 glede na celoto, JORG KOSLER do 30/100 glede na



celoto, TOMAS MOHOVIC do 14/100 glede na celoto, BARBARA ZUCATO do 13/100 glede na celoto ter CATARINA MOHOVIC DALL'AGNOL do 13/100 glede na celoto. V zemljiški knjigi je za predmetno vknjižbo lastninske pravice vpisana plomba pod št. 10559/2007, ki pa še ni rešena.

9. člen

Zaradi dogovora namesto razlastitve parc. št. 188 k.o. Poljansko predmestje in dogovora o denarni odmeni, ki izhaja iz prejšnjega člena, podajo prve stranke naslednja zemljiškoknjižna dovolila:

HUBERT KOSLER ml., EMŠO
izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri njemu lastni nepremičnini, vpisani v vl. št. 684, parc. št. 188 k.o. Poljansko predmestje, v deležu 30/100 od celote vknjiži lastninska pravica v korist in na ime MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, Ljubljana, matična številka 5874025000 v deležu 30/100 od celote, kolikor znaša lastniški delež odsvojitelja

JORG KOŠLER, EMŠO
izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri njemu lastni nepremičnini, vpisani v vl. št. 684, parc. št. 188 k.o. Poljansko predmestje, v deležu 30/100 od celote vknjiži lastninska pravica v korist in na ime MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, Ljubljana, matična številka 5874025000 v deležu 30/100 od celote, kolikor znaša lastniški delež odsvojitelja

TOMAS MOHOVIC, EMŠO
izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri njemu lastni nepremičnini, vpisani v vl. št. 684, parc. št. 188 k.o. Poljansko predmestje, v deležu 14/100 od celote vknjiži lastninska pravica v korist in na ime MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, Ljubljana, matična številka 5874025000 v deležu 14/100 od celote, kolikor znaša lastniški delež odsvojitelja

BARBARA ZUCATO, EMŠO
izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri njej lastni nepremičnini, vpisani v vl. št. 684, parc. št. 188 k.o. Poljansko predmestje, v deležu 13/100 od celote vknjiži lastninska pravica v korist in na ime MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, Ljubljana, matična številka 5874025000 v deležu 13/100 od celote, kolikor znaša lastniški delež odsvojitelja

CATARINA MOHOVIC DALL'AGNOL, EMŠO
izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri njej lastni nepremičnini, vpisani v vl. št. 684, parc. št. 188 k.o. Poljansko predmestje, v deležu 13/100 od celote vknjiži lastninska pravica v korist in na ime MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, Ljubljana, matična številka 5874025000 v deležu 13/100 od celote, kolikor znaša lastniški delež odsvojitelja

in sicer tako, da postane Mestna občina Ljubljana lastnica parc. št. 188 k.o. Poljansko predmestje, vpisane v vl. št. 684 do 1/1 od celote.

Za zemljiškoknjižno izvedbo te poravnave se stranke medsebojno pooblašajo.

10. člen

Z dnem podpisa te poravnave in ob plačilu dogovorjenega denarnega zneska so izpolnjene vse medsebojne obveznosti med strankami in stranke druga zoper drugo iz tega naslova ne bo imela nobenega zahtevka več.

11. člen

Stranke te poravnave ugotavljajo, da so prve stranke edini dediči po sedaj že pok. Urbanu Francu in kot taki edini upravičeni sklepati takšen dogovor. Svoje pravno nasledstvo izkazujejo s pravnomočnim sklepom o dedovanju IV D 22/2005 z dne 2.2.2007.

Spričo dejstva, da gre v danem primeru za premoženje pok. Franca Urbanca, izvzemši parc.št. 188 k.o. Poljansko predmestje za katero je že bilo izvedeno dedovanje in je navedena parcela predmet dogovora namesto razlastitve, so prve stranke, zaradi poenostavitve, za prejem denarnega zneska iz 6. člena te poravnave, imenovalе skrbnika za poseben primer, to je Huberta Koslerja st.. Imenovani skrbnik bo med prve stranke razdelil denarna sredstva nanašajoča se na parc. št. 188 k.o. Poljansko predmestje glede na njihove dedne deleže po sklepu o dedovanju navedenem v prejšnjem odstavku tega člena, ostala denarna sredstva iz te poravnave pa po dodatnem sklepu o dedovanju, katerega izdajo bodo prve stranke predlagale takoj po sklenitvi te poravnave.

DRUGIČ:

Podpis vseh sodelujočih strank tega dogovora potrjuje vsebino predloga poravnave, ki bo predložena Okrajnemu sodišču v Ljubljani v zadevi Nz 441/94, zaradi sklenitve sodne poravnave.

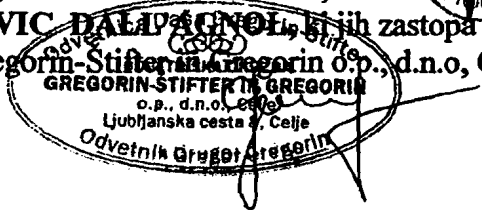
Predlog za sklenitev sodne poravnave s potrjeno vsebino poravnalnega predloga poda na sodišče prvenstveno prva stranka.

Prve stranke:

HUBERT KOSLER, ki ga zastopajo odvetniki Makovec Bojan in ostali iz Domžal in Odvetniška družba Gregorin-Štifter in Gregorin o.p., d.n.o., Celje:

HUBERT KOSLER ml., JORG KOSLER, ki ju zastopa odvetnik Andrej Doles iz Domžal:

TOMAS MOHOVIC, BARBARA ZUCATO, CATARINA MOHOVIC DALIČ, ki jih zastopa Odvetniška družba Gregorin-Štifter in Gregorin o.p., d.n.o., Celje:



Druga stranka:

Mestna občina Ljubljana

Dne 3.11.2008

4.1.2008

Dne _____

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva 10

ID: V8249346
Izdan dne: 03.11.2008 13:39:02
Naročnik: Natalija Božič
Mestna občina Ljubljana

VPOGLED

Katastrska občina: POLJANSKO PREDMESTJE (1727)
Vložek št.: 707
Usklajenost vložka: je usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

Plombe

20952/2003	datum začetka ZK postopka: 16.09.2003 10:05	datum vpisa plombe: 16.09.2003
vrsta vpisa	(vložek ni bil plombiran v DN vpisniku, ampak se je plomba prenesla z odpisom/pripisom)	
sklep		
predlagatelj	Maček Jože, Avčinova 12, Ljubljana - dostava	
20956/2003	datum začetka ZK postopka: 16.09.2003 10:05	datum vpisa plombe: 16.09.2003
vrsta vpisa	(vložek ni bil plombiran v DN vpisniku, ampak se je plomba prenesla z odpisom/pripisom)	
sklep		
predlagatelj	Omers Barbika, Janova ulica 7, Ljubljana - dostava	

List A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m ²	povezave
1	175		dvorišče	1481,00	iz vl. št. 251
			stavba	258,00	

Podatki o parcelni številki, površini in splošni vrsti rabe ter identifikacijskem znaku zemljiške parcele, stavbe ali posameznega dela stavbe so zapisani tako, kot so evidentirani v zemljiškem katastru. Identifikacijski znak objekta, ki se ne vpisuje v kataster stavb, je zapisan tako, kot je evidentiran v evidenci takih objektov (3. člen Zakona o zemljiški knjigi - ZZK-1, Ur. List RS, št. 58/03).

List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
2/1	Bogovič Alenka	V 21.12.1953	Živinozdravska 3, 1000 Ljubljana	21/100	
2/2	Herić Cvetka	V 30.4.1974	Živinozdravska 3, 1000 Ljubljana	19/300	
2/3	Herić Franc	V 16.11.1977	Živinozdravska 3, 1000 Ljubljana	19/300	
2/4	Herić Jožica	V 7.3.1952	Živinozdravska 3, 1000 Ljubljana	19/300	
2/5	Lončar Roman	V 21.1.1965	Živinozdravska 3, 1000 Ljubljana	12/100	
2/6	Merklin Dušan	V 1.3.1953	Živinozdravska 3, 1000 Ljubljana	11/100	
2/7	Pašič Sonja	V 22.8.1963	Živinozdravska 3, 1000 Ljubljana	17/100	
2/8	Vidic Angela	V 31.3.1939	Živinozdravska 3, 1000 Ljubljana	20/100	

Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: Bogovič Alenka

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	15947/1998	30.09.1998	vkupnja	Na podlagi pogodbe o uskladitvi dejanskega stanja z zemljiškoknjižnim z dne 29.6.1998 št. 465-54/94, se vkupnja lastninska pravica za Alenko Bogovič do 21/100, Cvetko Herić do 19/300, Franca Herića do 19/300, Jožico Herić do 19/300, Romana Lončarja do 12/100, Dušana Merklina do 11/100, Sonjo Pašič do 17/100 in Angelo Vidic do 20/100.

Ime lastnika: Herić Cvetka

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	15947/1998	30.09.1998	vkupnja	Na podlagi pogodbe o uskladitvi dejanskega stanja z zemljiškoknjižnim z dne 29.6.1998 št. 465-54/94, se vkupnja lastninska pravica za Alenko Bogovič do 21/100, Cvetko Herić do 19/300, Franca Herića do 19/300, Jožico Herić do 19/300, Romana Lončarja do 12/100, Dušana Merklina do 11/100, Sonjo Pašič do 17/100 in Angelo Vidic do 20/100.

Ime lastnika: Herić Franc

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
-----	-----	---------	-----	----------------

1	15947/1998	30.09.1998	vknižba	Na podlagi pogodbe o uskladitvi dejanskega stanja z zemljiškoknjižnim z dne 29.6.1998 št. 465-54/94, se vknjiži lastninska pravica za Alenko Bogovič do 21/100, Cvetko Heric do 19/300, Franca Herica do 19/300, Jožico Heric do 19/300, Romana Lončarja do 12/100, Dušana Merklina do 11/100, Sonjo Pašič do 17/100 in Angelo Vidic do 20/100.
---	------------	------------	---------	---

Ime lastnika: Heric Jožica

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	15947/1998	30.09.1998	vknižba	Na podlagi pogodbe o uskladitvi dejanskega stanja z zemljiškoknjižnim z dne 29.6.1998 št. 465-54/94, se vknjiži lastninska pravica za Alenko Bogovič do 21/100, Cvetko Heric do 19/300, Franca Herica do 19/300, Jožico Heric do 19/300, Romana Lončarja do 12/100, Dušana Merklina do 11/100, Sonjo Pašič do 17/100 in Angelo Vidic do 20/100.

Ime lastnika: Lončar Roman

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	15947/1998	30.09.1998	vknižba	Na podlagi pogodbe o uskladitvi dejanskega stanja z zemljiškoknjižnim z dne 29.6.1998 št. 465-54/94, se vknjiži lastninska pravica za Alenko Bogovič do 21/100, Cvetko Heric do 19/300, Franca Herica do 19/300, Jožico Heric do 19/300, Romana Lončarja do 12/100, Dušana Merklina do 11/100, Sonjo Pašič do 17/100 in Angelo Vidic do 20/100.

Ime lastnika: Merklin Dušan

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	15947/1998	30.09.1998	vknižba	Na podlagi pogodbe o uskladitvi dejanskega stanja z zemljiškoknjižnim z dne 29.6.1998 št. 465-54/94, se vknjiži lastninska pravica za Alenko Bogovič do 21/100, Cvetko Heric do 19/300, Franca Herica do 19/300, Jožico Heric do 19/300, Romana Lončarja do 12/100, Dušana Merklina do 11/100, Sonjo Pašič do 17/100 in Angelo Vidic do 20/100.

Ime lastnika: Pašič Sonja

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	15947/1998	30.09.1998	vknižba	Na podlagi pogodbe o uskladitvi dejanskega stanja z zemljiškoknjižnim z dne 29.6.1998 št. 465-54/94, se vknjiži lastninska pravica za Alenko Bogovič do 21/100, Cvetko Heric do 19/300, Franca Herica do 19/300, Jožico Heric do 19/300, Romana Lončarja do 12/100, Dušana Merklina do 11/100, Sonjo Pašič do 17/100 in Angelo Vidic do 20/100.

Ime lastnika: Vidic Angela

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
-----	-----	---------	-----	----------------

1 15947/1998 30.09.1998 vknjižba Na podlagi pogodbe o uskladitvi dejanskega stanja z zemljiškoknjižnim z dne 29.6.1998 št. 465-54/94, se vknjiži lastninska pravica za Alenko Bogovič do 21/100, Cvetko Heric do 19/300, Franca Herica do 19/300, Jožico Heric do 19/300, Romana Lončarja do 12/100, Dušana Merklina do 11/100, Sonjo Pašič do 17/100 in Angelo Vidic do 20/100.

List C₁ - Druge pravice NI ZAPISOV.

List C₂ - Drugi vpisi NI ZAPISOV.

List C₃ - Hipoteke NI ZAPISOV.

nadomestilo:
brezplačno

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva 10

ID: V8249327
Izdan dne: 03.11.2008 13:38:30
Naročnik: Natalija Božič
Mestna občina Ljubljana

VPOGLED

Katastrska občina: POLJANSKO PREDMESTJE (1727)
Vložek št.: 684
Usklajenost vložka: je usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

Plombe

20952/2003	datum začetka ZK postopka: 16.09.2003 10:05	datum vpisa plombe: 16.09.2003
vrsta vpisa	(vložek ni bil plombiran v DN vpisniku, ampak se je plomba prenesla z odpisom/pripisom)	
sklep		
predlagatelj	Maček Jože, Avčinova 12, Ljubljana - dostava	
20956/2003	datum začetka ZK postopka: 16.09.2003 10:05	datum vpisa plombe: 16.09.2003
vrsta vpisa	(vložek ni bil plombiran v DN vpisniku, ampak se je plomba prenesla z odpisom/pripisom)	
sklep		
predlagatelj	Omers Barbika, Janova ulica 7, Ljubljana - dostava	
10559/2007	datum začetka ZK postopka: 25.04.2007 09:00	datum vpisa plombe: 25.04.2007
vrsta vpisa	vknjižba pridobitve lastninske pravice (za parcele: 188)	
sklep		
predlagatelj	IV D 22/2005 Zapuščina po pok. Urbanc Francu ,	

List A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m ²	povezave
1	188		njiva	2103,00	iz vl. št. 251

Podatki o parcelni številki, površini in splošni vrsti rabe ter identifikacijskem znaku zemljiške parcele, stavbe ali posameznega dela stavbe so zapisani tako, kot so evidentirani v zemljiškem katastru. Identifikacijski znak objekta, ki se ne vpisuje v kataster stavb, je zapisan tako, kot je evidentiran v evidenci takih objektov (3. člen Zakona o zemljiški knjigi - ZZK-1, Ur. List RS, št. 58/03).

List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
2/1	Urbanc Franc, umrl 21.11.1957	V 21.10.1878	naz.stan. , Celovec (Avstrija)	1/1	

Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: Urbanc Franc, umrl 21.11.1957

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	1297/1996	14.02.1996	vknjižba	Na podlagi delnega sklepa z dne 26.5.2004 in popravnega sklepa z dne 4.7.2005 oba Okrajnega sodišča v Ljubljani opr.št. Nz 441/94 se vknjiži vzpostavitev lastninske pravice.

List C₁ - Druge pravice NI ZAPISOV.

List C₂ - Drugi vpisi NI ZAPISOV.

List C₃ - Hipoteke NI ZAPISOV.

nadomestilo:
brezplačno

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva 10

ID: V8249340
Izdan dne: 03.11.2008 13:38:51
Naročnik: Natalija Božič
Mestna občina Ljubljana

VPOGLED

Katastrska občina: POLJANSKO PREDMESTJE (1727)
Vložek št.: 251
Usklajenost vložka: je od 04.03.2005 usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

Plombe

20868/2003	datum začetka ZK postopka: 15.09.2003 10:55	datum vpisa plombe: 15.09.2003
vrsta vpisa	zaznamba spora (za vse parcele v vložku)	
sklep	24.10.2008: vpis se zavrne (za vse parcele v vložku)	
	24.10.2008: zaznamba zavrnitve vpisa (za vse parcele v vložku)	
predlagatelj	Maček Jože, Avčinova 12, Ljubljana - dostava	
20952/2003	datum začetka ZK postopka: 16.09.2003 10:05	datum vpisa plombe: 16.09.2003
vrsta vpisa	zaznamba spora (za parcele: 175, 186, 188)	
sklep		
predlagatelj	Maček Jože, Avčinova 12, Ljubljana - dostava	
20956/2003	datum začetka ZK postopka: 16.09.2003 10:05	datum vpisa plombe: 16.09.2003
vrsta vpisa	zaznamba spora (za parcele: 175, 186, 188)	
sklep		
predlagatelj	Omers Barbika, Janova ulica 7, Ljubljana - dostava	

List A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m ²	povezave
2	186		stanovanjska	3347,00	
			stavba		
			dvorišče	2551,00	
			poslovna stavba	332,00	
			stanovanjska	253,00	
			stavba		
			odprto skladišče	69,00	
			garaža	67,00	

Podatki o parcelni številki, površini in splošni vrsti rabe ter identifikacijskem znaku zemljiške parcele, stavbe ali posameznega dela stavbe so zapisani tako, kot so evidentirani v zemljiškem katastru. Identifikacijski znak objekta, ki se ne vpisuje v kataster stavb, je zapisan tako, kot je evidentiran v evidenci takih objektov (3. člen Zakona o zemljiški knjigi - ZZK-1, Ur. List RS, št. 58/03).

List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1/1	Občina Ljubljana Center družbena lastnina	V	Adamič Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana - dostava	1/1	

Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: Občina Ljubljana Center družbena lastnina

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	uskladitev		vknjižba	Prepis podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra z dne 27.12.1999.
2	uskladitev		vknjižba	Vlož. 19.11.1945, Dn.št. 3699/1945 in vlož. 17.4.1965, Dn.št. 2002/1965 Na podlagi sodbe vojaškega sodišča, ljubljanskega vojnega področja v Ljubljani z dne 14.7.1945, posl. št. II Sod 503/45 in odločbe SO Ljubljana Center z dne 11.2.1965, št. 464-10/65-23 se vknjiži družbena lastnina in imetnik pravice uporabe.

List C₁ - Druge pravice NI ZAPISOV.

List C₂ - Drugi vpisi NI ZAPISOV.

List C₃ - Hipoteke NI ZAPISOV.

nadomestilo:
brezplačno

**VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN**

**ZEMLJIŠČE
SKLOP 3
Parc. št. 186, 188, 175 k.o.
POLJANSKO PREDMESTJE**

CENILEC

SREDNIK RAJKO, univ. dipl. inž. gr.

Ljubljana, oktober 2008

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

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Oddelek za ravnanje z nepremičninami
Adamič-Lundrovo nabrežje 2
1000 Ljubljana

Zadeva: Ocenitev Sklopa 3 na zemljišču parc. št. 186, 188, 175 k.o. Poljansko predmestje

V skladu z vašim naročilom smo izvršili nalogo ocenjevanja nepremičninskih pravic skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenitve je določitev tržne vrednosti.

Posest predstavlja zemljišče in sicer del parc. št. 186, 188, 175 k.o. Poljansko predmestje v izmeri 5.288,61 m². Na zemljišču leži objekt Ambrožev trg 3a v neto koristni površini cca 168 m², drvarnice v površini 67 m² in hlev v izmeri 69 m². V teku pripravljanja tega poročila smo pregledali predmetno posest, sosesko in primerljive prodaje zemljišč. Analizirali smo razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti.

Z upoštevanjem gornjega in vsebine priloženega poročila ter glede na domneve in tukaj vsebovane omejitvene pogoje je naše mnenje, da je ocenjena tržna vrednost na dan 1.10. 2008:

5.225.147 EUR

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

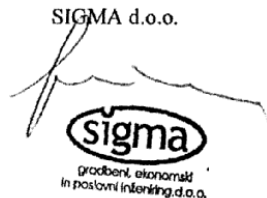
V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja, nas, prosim, obvestite.

Lepo pozdravljeni!

Ljubljana, oktober 2008

Stran 2

SIGMA d.o.o.



I. PREDSTAVITEV PROJEKTA

1. NAROČNIK OCENJEVANJA

Oceno vrednosti lokacije je naročila **Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana.**

2. NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocena vrednosti nepremičninskih pravic je narejena za namen nakupa.

3. VRSTA VREDNOSTI

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

Definicija tržne vrednosti:

Tržna vrednost je definirana kot ocenjeni znesek, za katerega bi morala voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

4. DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocena vrednosti nepremičninskih pravic je izdelana na dan **1.10.2008.**

5. DATUM POROČILA

Poročilo je izdelano na oktober 2008. Ogled lokacije je bil izveden.

6. CENILEC

Cenitveno poročilo je izdelal Rajko Srednik, univ. dipl. ing. gr., pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, vpisan v register pri SIR ter sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke.

7. DOKUMENTACIJSKA PODLAGA

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

- mapna kopija
- zemljiškoknjižni izpis
- lokacijska informacija
- ostala strokovna literatura

8. PREDMET OCENJEVANJA

Predmet ocenjevanja so nepremičninske pravice, ki vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom zemljišča. Upravičenje ali upravičenje v nepremičninskih pravicah se običajno izkazuje z nekim dokazom lastništva (npr. dokumentom o lastništvu) ločeno od fizične nepremičnine. Nepremičninske pravice so nefizična zasnova.

Razlika med nepremičninami in nepremičninskimi pravicami je, da so nepremičnine fizično opredeljene, nepremičninske pravice so sveženj pravic in niso fizično opredeljene.

Predmet ocenjevanja je zemljišče in sicer del parc. št. 186, 188, 175 k.o. Poljansko predmestje v izmeri 5.288,61 m². Na zemljišču leži objekt Ambrožev trg 3a v neto koristni površini cca 168 m², drvarnice v površini 67 m² in hlev v izmeri 69 m².

9. PREDPOSTAVKE IN 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 pričati pred sodiščem ali 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.

10. NAČINI OCENJEVANJA

Poznamo naslednje tri načine ocenjevanja, in sicer:

- nabavnovrednostni način,
- na donosu zasnovan način,
- način primerljivih prodaj.

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, ki ga posebej ocenimo.

Na donosu zasnovan način

S tem načinom ocenjujemo sedanjo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine. V okviru tega načina se uporablja vrsta metod za izračun vrednosti. Najpogostejši metodi ocenjevanja sta:

- metoda neposredne kapitalizacije,
- metoda diskontiranega denarnega toka.

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 primerljivih prodaj ali tržni način

Pri načinu primerljivih prodaj se ocenjevalec naslanja na dejanske prodaje nepremičnin. Ocenjevalec analizira dejanske prodajne cene nepremičnin in jih primerja z obravnavano nepremičnino. Ta način 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 načinu primerljivih prodaj 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.

11. OCENJEVANJE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ

11.1 Najgospodarnejša uporaba zemljišča

Zemljišče ocenjujemo kot prazno z analizo najgospodarnejše uporabe zemljišča (HABU). Najgospodarnejša uporaba zemljišča je opredeljena kot najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno utemeljena, pravno dopustna in finančno izvedljiva.

Najgospodarnejša uporaba nudi konceptualni okvir za analizo različnih faktorjev, ki vplivajo na vrednost lege zemljišča. Najgospodarnejša uporaba upošteva pomembne faktorje na stvarnem, zakonskem, družbenem in ekonomskem področju, ki vplivajo na vrednost nepremičnin.

Uporaba, ki ni zakonsko dovoljena ali fizično mogoča, se ne more šteti za najgospodarnejšo uporabo. Uporaba, ki je tako zakonsko dovoljena kot fizično mogoča, pa lahko vseeno zahteva razlago ocenjevalca, zakaj je ta uporaba racionalno verjetna. Ko enkrat analiza ugotovi, da je ena ali več uporab racionalno verjetnih, se nato preizkusijo glede finančne izvedljivosti. Uporaba, za katero se izkaže, da ima najvišjo vrednost, pri tem pa ne zaostaja pri drugih preizkusih, je najgospodarnejša uporaba.

11.2 Metode ocenjevanja vrednosti zemljišč na aktivnih trgih.

Osnovni metodi za ocenjevanje vrednosti zemljišč sta:

- Metoda primerljivih prodaj,
- Metoda razčlenitve gradnje.

Metoda primerljivih prodaj je povsem identična načinu primerljivih prodaj. V tem primeru neposredno primerjamo obravnavano zemljišče spodobnimi zemljišči za katere obstajajo podatki o tržnih transakcijah.

Metoda razčlenitve gradnje se prav tako lahko uporabi pri ocenjevanju vrednosti zemljišča. Ta postopek predvideva razčlenitev določenega premoženja na dele, določitev prihodkov in odhodkov, povezanih s procesom in diskontiranje dobljenih čistih donosov v izkazano vrednost.

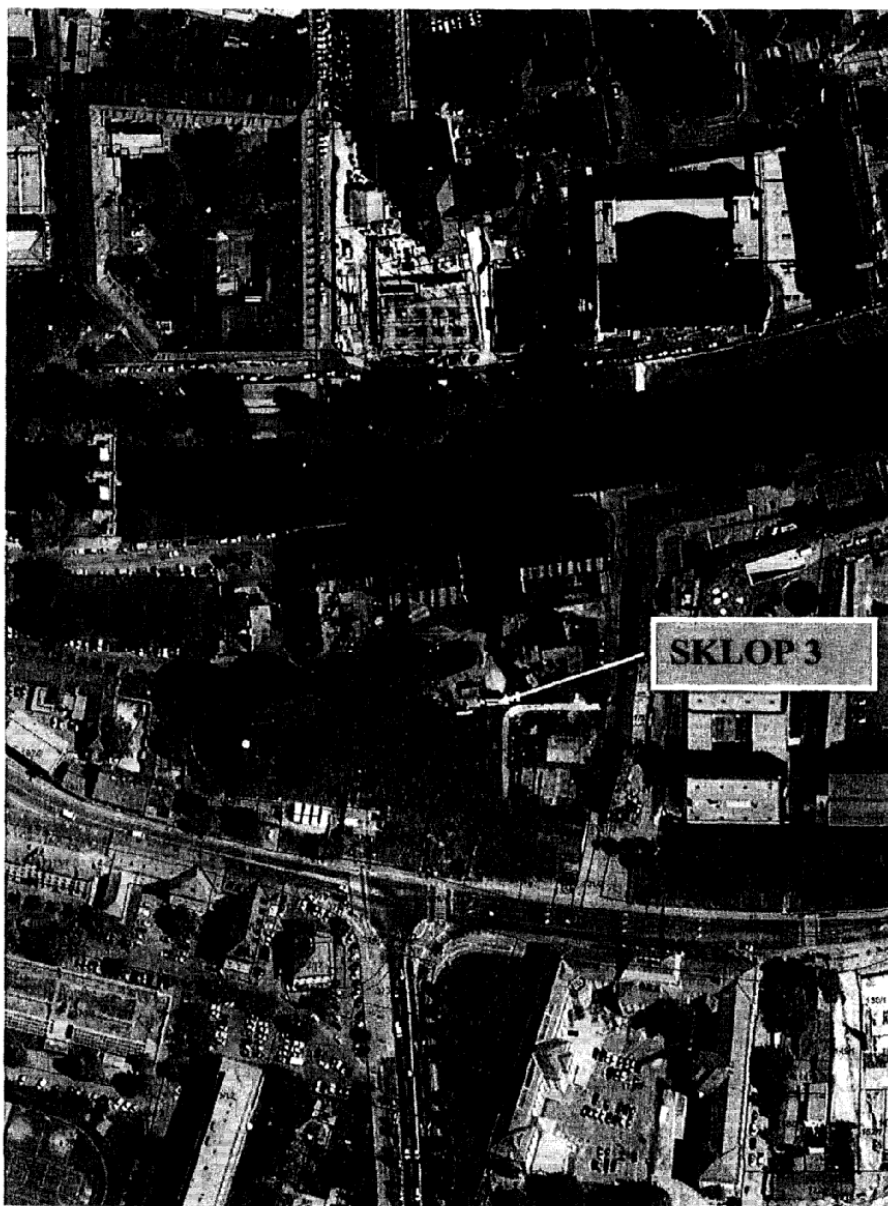
II. OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI

1. OPIS LOKACIJE

Izhodišča

Indikativna vrednost obravnavanega zemljišča bo ocenjena s pomočjo analize metodo primerljivih prodaj.

Obravnavano zemljišče obsega del parc. št. 186, 188, 175 k.o. Poljansko predmestje v izmeri 5.288,61 m² in objekt Ambrožev trg 3a v neto koristni površini cca 168 m², drvarnice v površini 67 m² in hlev v izmeri 69 m².



Parc. št. 186, 188, 175 k.o. Poljansko predmestje

ZEMLJIŠČE

Parc. št. 186 k.o. Poljansko predmestje

Skupna površina	6.619,00 m ²
- cukrarna	2.755,96 m ²
- sklop 1	729,68 m ²
- trasa ceste	705,79 m ²
	4.191,43 m ²
Ostane	2.427,57 m ²

Parc. št. 188 k.o. Poljansko predmestje

Skupna površina	2.103,00 m ²
O tega trasa ceste	722,96 m ²
Ostalo	1.380,04 m ²

Parc. št. 175 k.o. Poljansko predmestje

Skupna površina	1.739,00 m ²
- stavba	258,00 m ²
Ostane	1.481,00 m ²
 Površina za cenitev - ostalo	 5.288,61 m ²
Površina za cenitev - cesta	722,96 m ²

OBJEKT

Objekt Ambrožev trg 3a je stare masivne gradnje in obsega pritličje in nadstropje. Objekt je v zelo slabem stanju, zato je predviden za rušitev. Poleg tega so še drvarnice in tako imenovani hlev vse v zelo slabem stanju. Objekti so za porušiti.

Neto površina:

Vzeta iz bruto površine, kjer je upoštevan faktor 0,75.

$$\text{Neto površina} = 112 \text{ m}^2 \times 2 \times 0,75 = 168 \text{ m}^2$$

Drvarnice:

Bruto površina: 67 m²

Hlev

Bruto površina: 69 m²

OSTALO ZEMLJIŠČE

	Obravnavano zemljišče	Zemljišče 1	Zemljišče 2	Zemljišče 3
Prodajna cena (EUR/m ²)		681	1.235	1.056
Čas prodaje		2007	2008	2007
		5,00%	0,00%	5,00%
EUR/m ²		34,05	0,00	52,80
Površina (m ²)	5.288,61	525	486	534
Komunalna opremljenost	ne	ne	ne	ne
EUR/m ²		0	0	0
Dostopnost		enaka	enaka	enaka
		0%	0%	0%
EUR/m ²		0,00	0,00	0,00
lokacija, funkcionalno zemljišče		slabša	boljša	boljša
		15%	-20%	-15%
EUR/m ²		107,26	-247,00	-166,32
Prilagojena cena (EUR/m ²)		822,31	988,00	942,48

V zgornji tabeli so razvidne indikativne vrednosti primerljivih zemljišč. Prilagojena cena znaša 988 EUR/m².

$$\text{VREDNOST} = 5.288,61 \text{ m}^2 \times 988 \text{ EUR/m}^2 = 5.225.147 \text{ EUR}$$

OPREDELITEV TRŽNE VREDNOSTI

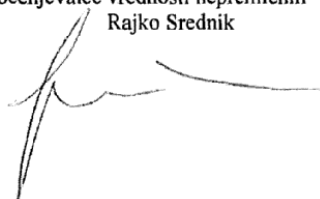
Glede na namen ocene vrednosti (spoznavanja najbolj verjetne vrednosti nepremičninskih pravic ob prodaji) in vrsto vrednosti (tržna vrednost) je najprimernejši način tisti, ki do rezultata pride po najbolj neposredni poti.

Upošteva dejstvo, da smo pri dani oceni vrednosti razpolagali s podatki primerljivih prodaj, lahko pričakujemo, da bo tržna vrednost nepremičninske pravice blizu ocenjeni vrednosti po tej metodi.

Tržna vrednost ocenjevane nepremičninske pravice na dan 1.10.2008 znaša:

5.225.147 EUR

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin
Rajko Srednik



Ljubljana, oktober 2008

Priloga:

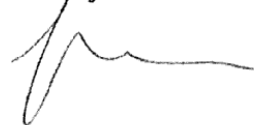
- Izjava cenilca
- Izjava naročnika
- Slika

IZJAVA OCENJAVALCA

Po svojem najboljšem prepričanju izjavljam, da:

- da so navedbe dejstev, predstavljenih v poročilu, pravilne, in sicer po najboljši vesti znanju in izkustvih ocenjevalca,
- da so proučitve in sklepi omejeni samo s poročevalskimi predpostavkami in pogoji,
- da se ne posebej zanimam za predmet ocenjevanja,
- da plačilo za mojo storitev ni odvisna od nobenega vidika poročila,
- da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in zahtevami MSOV 2005 (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti),
- da sem izpolnil strokovne izobraževalne zahteve,
- da imam izkušnje s to vrsto nepremičnin, katere vrednost ocenjujem,
- da sem opravil osebni pregled nepremičnine,
- da mi ni nihče, razen oseb, navedenih v poročilu, ni dajal nobene strokovne pomoči pri pripravi poročila.

Kajko Srednik



IZJAVA O TOČNOSTI PODATKOV

Izjavljamo, da so podatki dostavljeni izvajalcu za potrebe ocenjevanja Sklopa 3

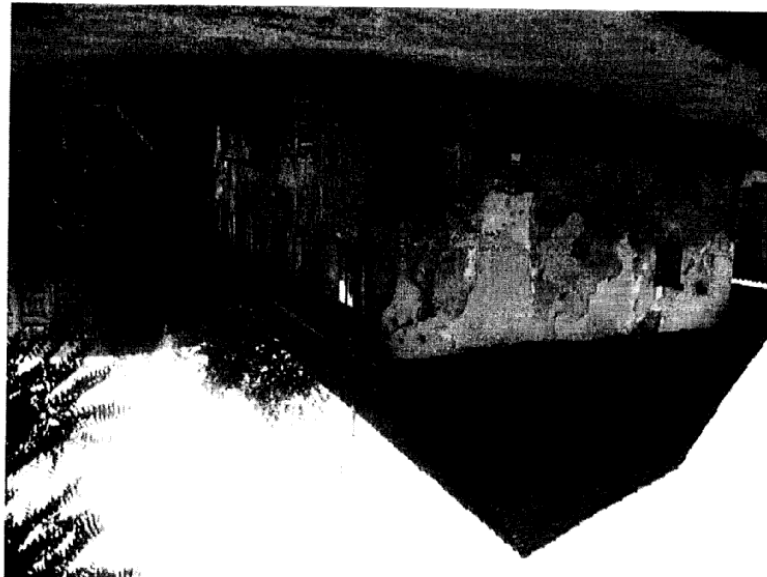
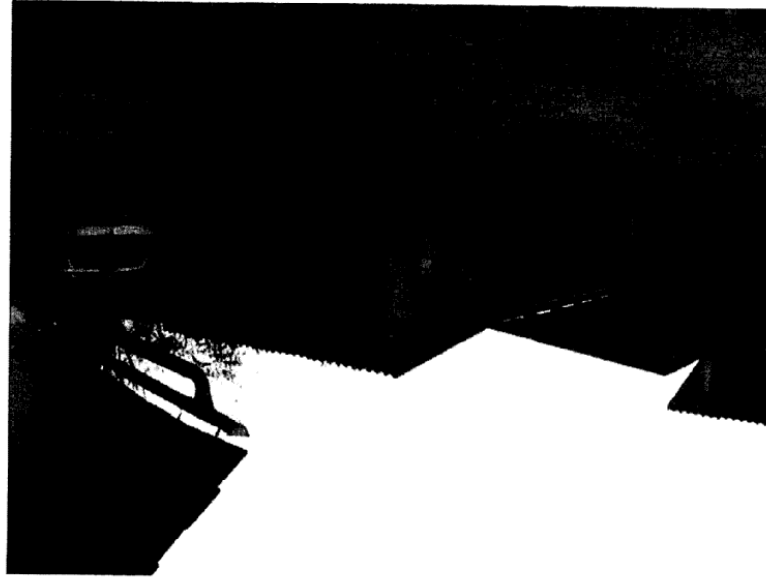
Za potrebe nakupa

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

Stran 13



VREDNOTENJE

NEPREMIČNIN

ZEMLJIŠČE

SKLOP 1

**Del parc. št. 186 k.o.
POLJANSKO PREDMESTJE**

CENILEC

SREDNIK RAJKO, univ. dipl. inž. gr.

Ljubljana, oktober 2008

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

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Oddelek za ravnanje z nepremičninami
Adamič-Lundrovo nabrežje 2
1000 Ljubljana

Zadeva: Ocenitev Sklopa 1 na zemljišču parc. št. 186 k.o. Poljansko predmestje

V skladu z vašim naročilom smo izvršili nalogo ocenjevanja nepremičninskih pravic skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenitve je določitev tržne vrednosti.

Posest predstavlja zemljišče in sicer del parc. št. 186 k.o. Poljansko predmestje v izmeri stavbišče 729,68 m². Neto koristna površina objekta Ambrožev trg 3 pa znaša cca 1.787,72 m². V teku pripravljanja tega poročila smo pregledali predmetno posest, sosesko in primerljive prodaje zemljišč. Analizirali smo razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti.

Z upoštevanjem gornjega in vsebine priloženega poročila ter glede na domneve in tukaj vsebovane omejitvene pogoje je naše mnenje, da je ocenjena tržna vrednost na dan 1.10. 2008:

740.228 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.

Lepo pozdravljeni!

Ljubljana, oktober 2008

SIGMA d.o.o.



Stran 2

I. PREDSTAVITEV PROJEKTA

1. NAROČNIK OCENJEVANJA

Oceno vrednosti lokacije je naročila **Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana.**

2. NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocena vrednosti nepremičninskih pravic je narejena za namen nakupa.

3. VRSTA VREDNOSTI

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

Definicija tržne vrednosti:

Tržna vrednost je definirana kot ocenjeni znesek, za katerega bi morala voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

4. DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocena vrednosti nepremičninskih pravic je izdelana na dan **1.10.2008.**

5. DATUM POROČILA

Poročilo je izdelano na oktober 2008. Ogled lokacije je bil izveden.

6. CENILEC

Cenitveno poročilo je izdelal Rajko Srednik, univ. dipl. ing. gr., pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, vpisan v register pri SIR ter sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke.

7. DOKUMENTACIJSKA PODLAGA

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

- mapna kopija
- zemljiškooknjižni izpisek
- lokacijska informacija
- ostala strokovna literatura

8. PREDMET OCENJEVANJA

Predmet ocenjevanja so nepremičninske pravice, ki vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom zemljišča. Upravičenje ali upravičenje v nepremičninskih pravicah se običajno izkazuje z nekim dokazom lastništva (npr. dokumentom o lastništvu) ločeno od fizične nepremičnine. Nepremičninske pravice so nefizična zasnova.

Razlika med nepremičninami in nepremičninskimi pravicami je, da so nepremičnine fizično opredeljene, nepremičninske pravice so sveženj pravic in niso fizično opredeljene.

Predmet ocenjevanja je zemljišče in sicer del parc. št. 186 k.o. Poljansko predmestje v izmeri 729,68 m² in objekt Ambrožev trg 3 v neto koristni površini objekta cca 1.787,72 m².

9. PREDPOSTAVKE IN 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 pričati pred sodiščem ali 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.

10. NAČINI OCENJEVANJA

Poznamo naslednje tri načine ocenjevanja, in sicer:

- nabavnovrednostni način,
- na donosu zasnovan način,
- način primerljivih prodaj.

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 zastarelости,
- 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, ki ga posebej ocenimo.

Na donosu zasnovan način

S tem načinom ocenjujemo sedanjo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine. V okviru tega načina se uporablja vrsta metod za izračun vrednosti. Najpogostejši metodi ocenjevanja sta:

- metoda neposredne kapitalizacije,
- metoda diskontiranega denarnega toka.

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 primerljivih prodaj ali tržni način

Pri načinu primerljivih prodaj se ocenjevalec naslanja na dejanske prodaje nepremičnin. Ocenjevalec analizira dejanske prodajne cene nepremičnin in jih primerja z obravnavano nepremičnino. Ta način 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 načinu primerljivih prodaj 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.

11. OCENJEVANJE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ

11.1 Najgospodarnejša uporaba zemljišča

Zemljišče ocenjujemo kot prazno z analizo najgospodarnejše uporabe zemljišča (HABU). Najgospodarnejša uporaba zemljišča je opredeljena kot najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno utemeljena, pravno dopustna in finančno izvedljiva.

Najgospodarnejša uporaba nudi konceptualni okvir za analizo različnih faktorjev, ki vplivajo na vrednost lege zemljišča. Najgospodarnejša uporaba upošteva pomembne faktorje na stvarnem, zakonskem, družbenem in ekonomskem področju, ki vplivajo na vrednost nepremičnin.

Uporaba, ki ni zakonsko dovoljena ali fizično mogoča, se ne more šteti za najgospodarnejšo uporabo. Uporaba, ki je tako zakonsko dovoljena kot fizično mogoča, pa lahko vseeno zahteva razlago ocenjevalca, zakaj je ta uporaba racionalno verjetna. Ko enkrat analiza ugotovi, da je ena ali več uporab racionalno verjetnih, se nato preizkusijo glede finančne izvedljivosti. Uporaba, za katero se izkaže, da ima najvišjo vrednost, pri tem pa ne zaostaja pri drugih preizkusih, je najgospodarnejša uporaba.

11.2 Metode ocenjevanja vrednosti zemljišč na aktivnih trgih.

Osnovni metodi za ocenjevanje vrednosti zemljišč sta:

- Metoda primerljivih prodaj,
- Metoda razčlenitve gradnje.

Metoda primerljivih prodaj je povsem identična načinu primerljivih prodaj. V tem primeru neposredno primerjamo obravnavano zemljišče spodobnimi zemljišči za katere obstajajo podatki o tržnih transakcijah.

Metoda razčlenitve gradnje se prav tako lahko uporabi pri ocenjevanju vrednosti zemljišča. Ta postopek predvideva razčlenitev določenega premoženja na dele, določitev prihodkov in odhodkov, povezanih s procesom in diskontiranje dobljenih čistih donosov v izkazano vrednost.

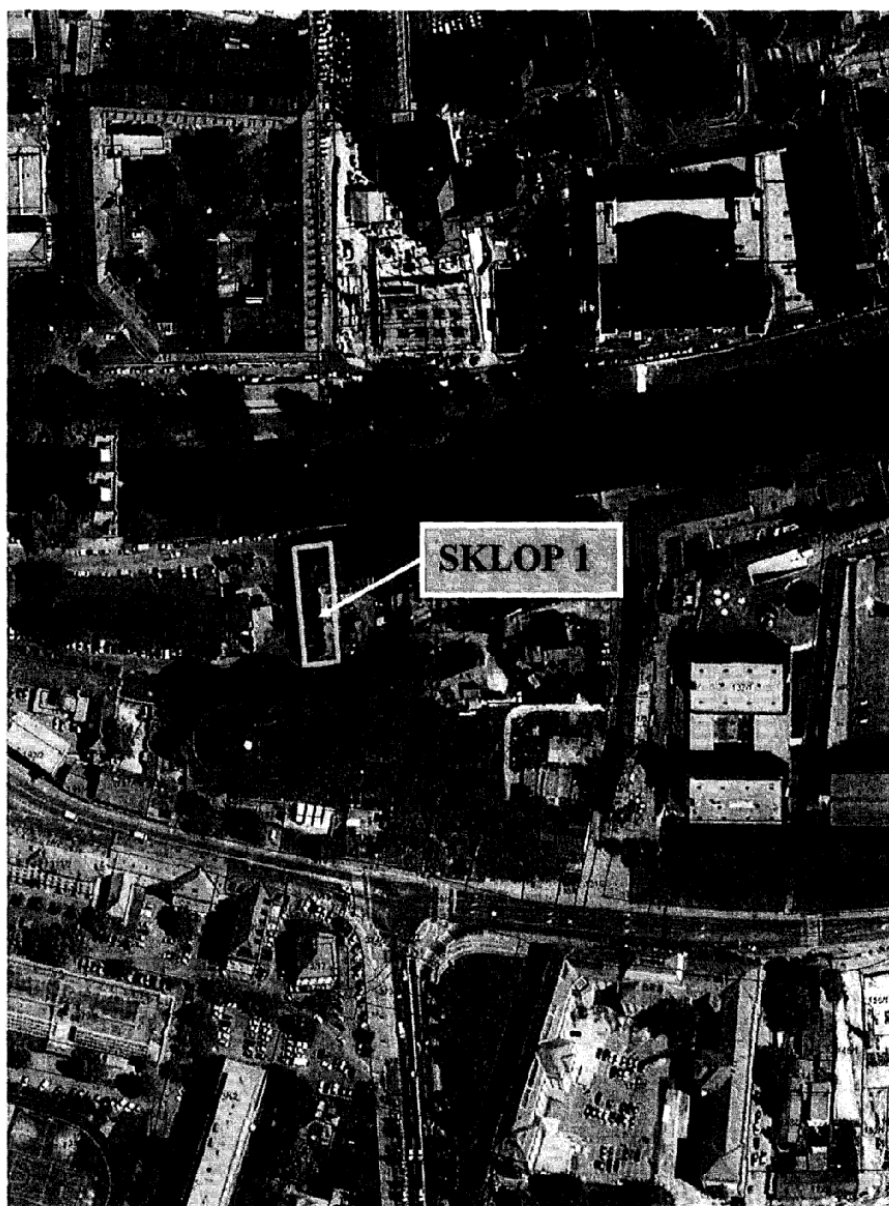
II. OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI

1. OPIS LOKACIJE

Izhodišča

Indikativna vrednost obravnavanega zemljišča bo ocenjena s pomočjo analize metodo primerljivih prodaj.

Obravnavano stavbno zemljišče, in sicer del parc. št. 186 k.o. Poljansko predmestje v izmeri 729,68 m², ki predstavlja sklop 1. Na tej lokaciji stoji stanovanjski objekt Ambrožev trg 3.



Parc. št. 186 k.o. Poljansko predmestje

ZEMLJIŠČE

Parc. št	Raba	Površina
Del 186	stavbišče	729,68 m ²
Skupaj		729,68 m²

OBJEKT

Stanovanjski objekt je stare masivne gradnje in obsega pritličje, dve nadstropji in mansardo. Objekt je v zelo slabem stanju.

Neto površina:

Vzeta iz bruto površine, kjer je upoštevan faktor 0,70 in za mansardo faktor 0,50

$$\text{Neto površina} = 729,68 \text{ m}^2 \times 3,5 \times 0,70 = 1.787,72 \text{ m}^2$$

STAVBIŠČE

VREDNOST NA OSNOVI RAZVOJA ZEMLJIŠČA

Neto površina objekta znašala 1.787,72 m². Površina pripadajočega zemljišča pa 729,68 m².

Stroški izgradnje konstrukcijske izvedbe in opremljenosti za gradbeno-obrtniška in instalacijska dela (GOI) veljajo za neto površino posameznega objekta in znašajo 1.250 EUR/m². Tem stroškom je potrebno dodati stroške projektiranja, nadzora, financiranja in ostale investitorske, ki znašajo 12 % cene GOI.

Strošek izgradnje

$$\text{Strošek} = 1.787,72 \text{ m}^2 \times 1.250 \text{ EUR/m}^2 \times 1,12 = 2.502.808 \text{ EUR}$$

Ocenjeni potencialni prihodek

Pri oceni potencialnega prihodka upoštevamo donos v obliki kapitalnega dobička iz prodaje. Pri tem se naslanjamo na tržne podatke o prodaji stanovanj. Prodajne cena znaša 2.500 EUR/m².

$$\text{PRIHODEK} = 1.787,72 \text{ m}^2 \times 2.400 \text{ EUR/m}^2 = 4.290.528 \text{ EUR}$$

Za stroške prodaje in dobička upoštevamo 20%, tako da ostane 3.432.422 EUR

Določitev pripadajoče vrednosti zemljišča

	Neto prihodek	Strošek izgradnje objekta	Pripadajoči del cene zemljišča	Cena/m ²
Varianta	3.432.422 €	2.502.808 €	829.614 €	1.274,00 €/m ²

Strošek rušitve = $1.787,72 \text{ m}^2 \times 50 \text{ EUR/m}^2 = 89.386 \text{ EUR}$

VREDNOST = 829.614 EUR – 89.386 EUR = **740.228 EUR**

OPREDELITEV TRŽNE VREDNOSTI

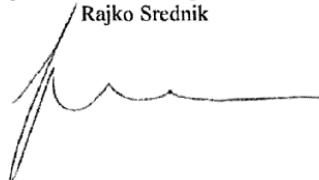
Glede na namen ocene vrednosti (spoznavanja najbolj verjetne vrednosti nepremičninskih pravic ob prodaji) in vrsto vrednosti (tržna vrednost) je najprimernejši način tisti, ki do rezultata pride po najbolj neposredni poti.

Upošteva dejstvo, da smo pri dani oceni vrednosti razpolagali s podatki primerljivih prodaj, lahko pričakujemo, da bo tržna vrednost nepremičninske pravice blizu ocenjeni vrednosti po tej metodi.

Tržna vrednost ocenjevana nepremičninske pravice na dan 1.10.2008 znaša:

740.228 EUR

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin
Rajko Srednik



Ljubljana, oktober 2008

Priloga:

- Izjava cenilca
- Izjava naročnika
- Slika

IZJAVA OCENJAVALCA

Po svojem najboljšem prepričanju izjavljam, da:

- da so navedbe dejstev, predstavljenih v poročilu, pravilne, in sicer po najboljši vesti znanju in izkustvih ocenjevalca,
- da so proučitve in sklepi omejeni samo s poročevalskimi predpostavkami in pogoji,
- da se ne posebej zanimam za predmet ocenjevanja,
- da plačilo za mojo storitev ni odvisna od nobenega vidika poročila,
- da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in zahtevami MSOV 2005 (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti),
- da sem izpolnil strokovne izobraževalne zahteve,
- da imam izkušnje s to vrsto nepremičnin, katere vrednost ocenjujem,
- da sem opravil osebni pregled nepremičnine,
- da mi ni nihče, razen oseb, navedenih v poročilu, ni dajal nobene strokovne pomoči pri pripravi poročila.

Rajko Srednik



Stran 11

IZJAVA O TOČNOSTI PODATKOV

Izjavljamo, da so podatki dostavljeni izvajalcu za potrebe ocenjevanja Sklopa 1

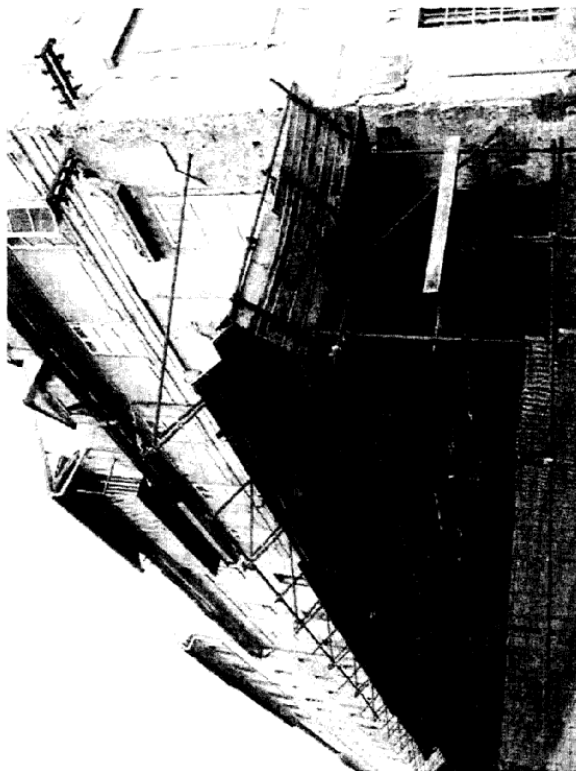
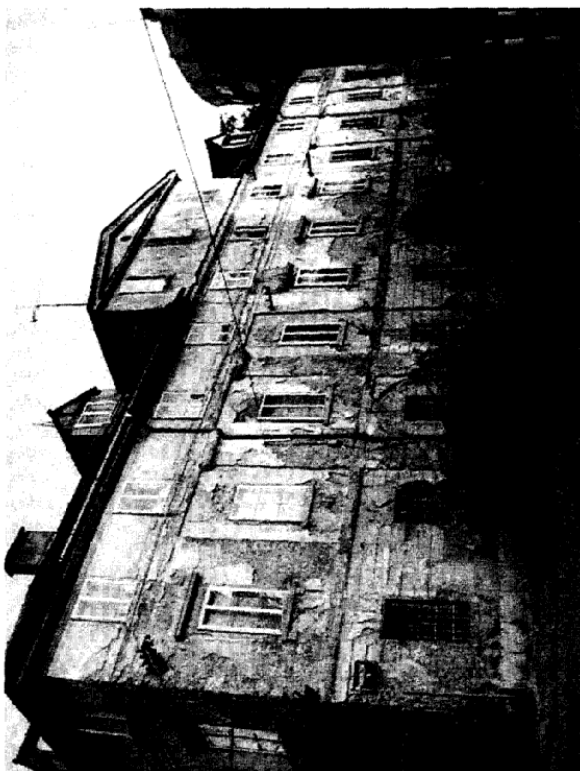
Za potrebe nakupa

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

Stran 12



Siran 13



Stran 14

VREDNOTENJE

NEPREMIČNIN

**ZEMLJIŠČE
TRASA CESTE**

**Del parc. št. 186, del parc. št. 188 k.o.
POLJANSKO PREDMESTJE**

CENILEC

SREDNIK RAJKO, univ. dipl. inž. gr.

Ljubljana, oktober 2008

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

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Oddelek za ravnanje z nepremičninami
Adamič-Lundrovo nabrežje 2
1000 Ljubljana

Zadeva: Ocenitev zemljišča za cestno traso

V skladu z vašim naročilom smo izvršili nalogo ocenjevanja nepremičninskih pravic skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenitve je določitev tržne vrednosti.

Posest predstavlja zemljišče in sicer cestna trasa, ki poteka po parc. št. 186 k.o. Poljansko predmestje in po parc. št. 188 k.o. Poljansko predmestje. Skupna površina zemljišča znaša 1.428,75 m². V teku pripravljavanja tega poročila smo pregledali predmetno posest, sosesko in primerljive prodaje zemljišč. Analizirali smo razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti.

Z upoštevanjem gornjega in vsebine priloženega poročila ter glede na domneve in tukaj vsebovane omejitvene pogoje je naše mnenje, da je ocenjena tržna vrednost na dan 1.10. 2008:

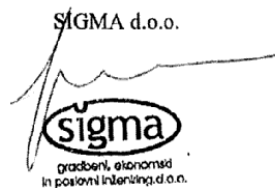
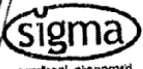
71.437 EUR

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.

Lepo pozdravljeni!

Ljubljana, oktober 2008

SIGMA d.o.o.


gradbeni, ekonomski
in poslovni inženiring d.o.o.

Stran 2

I. PREDSTAVITEV PROJEKTA

1. NAROČNIK OCENJEVANJA

Oceno vrednosti lokacije je naročila **Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana.**

2. NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocena vrednosti nepremičninskih pravic je narejena za namen nakupa.

3. VRSTA VREDNOSTI

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

Definicija tržne vrednosti:

Tržna vrednost je definirana kot ocenjeni znesek, za katerega bi morala voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

4. DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocena vrednosti nepremičninskih pravic je izdelana na dan **1.10.2008.**

5. DATUM POROČILA

Poročilo je izdelano na oktober 2008. Ogled lokacije je bil izveden.

6. CENILEC

Cenitveno poročilo je izdelal Rajko Srednik, univ. dipl. ing. gr., pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, vpisan v register pri SIR ter sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke.

7. DOKUMENTACIJSKA PODLAGA

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

- mapna kopija
- zemljiškoknjižni izpisek
- lokacijska informacija
- ostala strokovna literatura

8. PREDMET OCENJEVANJA

Predmet ocenjevanja so nepremičninske pravice, ki vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom zemljišča. Upravičenje ali upravičenje v nepremičninskih pravicah se običajno izkazuje z nekim dokazom lastništva (npr. dokumentom o lastništvu) ločeno od fizične nepremičnine. Nepremičninske pravice so nefizična zasnova.

Razlika med nepremičninami in nepremičninskimi pravicami je, da so nepremičnine fizično opredeljene, nepremičninske pravice so sveženj pravic in niso fizično opredeljene.

Predmet ocenjevanja je zemljišče in sicer cestna trasa, ki poteka po parc. št. 186 k.o. Poljansko predmestje in po parc. št. 188 k.o. Poljansko predmestje. Skupna površina zemljišča znaša 1.428,75 m².

9. PREDPOSTAVKE IN 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 pričati pred sodiščem ali 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.

10. NAČINI OCENJEVANJA

Poznamo naslednje tri načine ocenjevanja, in sicer:

- nabavnovrednostni način,
- na donosu zasnovan način,
- način primerljivih prodaj.

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, ki ga posebej ocenimo.

Na donosu zasnovan način

S tem načinom ocenjujemo sedanjo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine. V okviru tega načina se uporablja vrsta metod za izračun vrednosti. Najpogostejši metodi ocenjevanja sta:

- metoda neposredne kapitalizacije,
- metoda diskontiranega denarnega toka.

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 primerljivih prodaj ali tržni način

Pri načinu primerljivih prodaj se ocenjevalec naslanja na dejanske prodaje nepremičnin. Ocenjevalec analizira dejanske prodajne cene nepremičnin in jih primerja z obravnavano nepremičnino. Ta način 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 načinu primerljivih prodaj 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.

11. OCENJEVANJE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ

11.1 Najgospodarnejša uporaba zemljišča

Zemljišče ocenjujemo kot prazno z analizo najgospodarnejše uporabe zemljišča (HABU). Najgospodarnejša uporaba zemljišča je opredeljena kot najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno utemeljena, pravno dopustna in finančno izvedljiva.

Najgospodarnejša uporaba nudi konceptualni okvir za analizo različnih faktorjev, ki vplivajo na vrednost lege zemljišča. Najgospodarnejša uporaba upošteva pomembne faktorje na stvarnem, zakonskem, družbenem in ekonomskem področju, ki vplivajo na vrednost nepremičnin.

Uporaba, ki ni zakonsko dovoljena ali fizično mogoča, se ne more šteti za najgospodarnejšo uporabo. Uporaba, ki je tako zakonsko dovoljena kot fizično mogoča, pa lahko vseeno zahteva razlago ocenjevalca, zakaj je ta uporaba racionalno verjetna. Ko enkrat analiza ugotovi, da je ena ali več uporab racionalno verjetnih, se nato preizkusijo glede finančne izvedljivosti. Uporaba, za katero se izkaže, da ima najvišjo vrednost, pri tem pa ne zaostaja pri drugih preizkusih, je najgospodarnejša uporaba.

11.2 Metode ocenjevanja vrednosti zemljišč na aktivnih trgih.

Osnovni metodi za ocenjevanje vrednosti zemljišč sta:

- Metoda primerljivih prodaj,
- Metoda razčlenitve gradnje.

Metoda primerljivih prodaj je povsem identična načinu primerljivih prodaj. V tem primeru neposredno primerjamo obravnavano zemljišče spodobnimi zemljišči za katere obstajajo podatki o tržnih transakcijah.

Metoda razčlenitve gradnje se prav tako lahko uporabi pri ocenjevanju vrednosti zemljišča. Ta postopek predvideva razčlenitev določenega premoženja na dele, določitev prihodkov in odhodkov, povezanih s procesom in diskontiranje dobljenih čistih donosov v izkazano vrednost.

II. OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI

1. OPIS LOKACIJE

Izhodišča

Indikativna vrednost obravnavanega zemljišča bo ocenjena s pomočjo analize metodo primerljivih prodaj.

Obravnavano zemljišče in sicer cestna trasa, poteka po parc. št. 186 k.o. Poljansko predmestje in po parc. št. 188 k.o. Poljansko predmestje. Skupna površina zemljišča znaša 1.428,75 m².



Parc. št. 186, 188 k.o. Poljansko predmestje

ZEMLJIŠČE

Parc. št	Raba	Površina
186	cesta	705,79 m ²
188	cesta	722,96 m ²
Skupaj		1.428,75 m²

CESTA

METODA PRIMERLJIVIH PRODAJ

Pri metodi primerljivih prodaj se ocenjevalec naslanja na dejanske prodaje zemljišč. Ocenjevalec analizira dejanske prodajne cene zemljišč in jih primerja z obravnavanim zemljiščem. Ta metoda temelji na načelu substitucije. Racionalni investitor oziroma kupec naj bi ne bil pripravljen plačati za določeno zemljišče več, kakor znaša vrednost pridobitve drugega podobnega zemljišča z enako koristnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobna ali primerljiva zemljišča označevale tržno vrednost zemljišča, ki ga ocenjujemo.

Pri načinu primerljivih prodaj ocenjevalec upošteva primerljiva zemljišča, ki so bila prodana na ustreznih trgih; zatem opravi prilagoditve zaradi razlik, ki lahko obstajajo med obravnavanim zemljiščem in primerljivimi zemljišči. Rezultat je ocena vsake posamezne prodajne cene primerljivega zemljišča, kakor če bi vsaka izmed teh zemljišč imela enake glavne lastnosti kot naše obravnavano zemljišče. Ta prilagojena cena omogoča ocenjevalcu, da na podlagi nje lahko sklepa, koliko bi bilo obravnavano zemljišče vredno na trgu.

V našem konkretnem primeru smo poiskali prodaje ustreznih zemljišč za potrebe izgradnje cest.

Zemljišče 1. K.o. Kašelj, parc. št. 1697/2, 1695/7, cena 65 eur/m² (2007)

Zemljišče 2. K.o. Vič, parc. št. cena 50,58 eur/m² (2006)

Zemljišče 3. K.o. Vič, cena 48,21 eur/m², (2006)

Primerjalna tabela prodanih zemljišč

	Obravnavano zemljišče	Zemljišče 1	Zemljišče 2	Zemljišče 3
Prodajna cena (EUR/m ²)		65,00	50,58	48,21
Čas prodaje		2007	2006	2006
Površina (m ²)	1.428,75	623	300	275
Komunalna opremljenost	ne	ne	ne	ne
Dostopnost		boljša	boljša	boljša
Lokacija		boljša	boljša	boljša

Mreža prilagoditev za oceno indikativne vrednosti posameznih zemljišč je izdelana z upoštevanjem karakteristik časa prodaje, komunalne opremljenosti, dostopnosti in oblike posameznega zemljišča.

Pri zemljišču 1 smo izvedli prilagoditev zaradi boljše dostopnosti in boljše lokacije. Poleg tega zaradi časa prodaje

Pri zemljišču 2 smo izvedli prilagoditev zaradi boljše dostopnosti in boljše lokacije. Poleg tega zaradi časa prodaje

Pri zemljišču 3 smo izvedli prilagoditev zaradi boljše dostopnosti in boljše lokacije. Poleg tega zaradi časa prodaje

	Obravnavano zemljišče	Zemljišče 1	Zemljišče 2	Zemljišče 3
Prodajna cena (EUR/m ²)		65,00	50,58	48,21
Čas prodaje		2007	2006	2006
		10,00%	22,00%	22,00%
EUR/m ²		6,50	11,13	10,61
Površina (m ²)	1.428,75	623	300	275
Komunalna opremljenost	ne	ne	ne	ne
EUR/m ²		0	0	0
Dostopnost		boljša	boljša	boljša
		-10%	-10%	-10,00%
EUR/m ²		-7,15	-6,17	-5,88
Lokacija		boljša	boljša	boljša
		-5%	-10%	-5%
EUR/m ²		-3,58	-6,17	-2,94
Prilagojena cena (EUR/m ²)		60,78	49,37	49,99

V zgornji tabeli so razvidne indikativne vrednosti primerljivih zemljišč. Vidimo, da sta si najbolj podobni zemljišče št. 2 in zemljišče št. 3. Med njima je tudi minimalna razlika v ceni, zato smatramo, da je prilagojena cena za obravnavano zemljišče brez komunalne opremljenosti 50 EUR/m².

$$\text{VREDNOST} = 1.428,75 \text{ m}^2 \times 50 \text{ EUR/m}^2 = 71.437 \text{ EUR}$$

OPREDELITEV TRŽNE VREDNOSTI

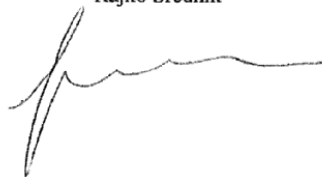
Glede na namen ocene vrednosti (spoznavanja najbolj verjetne vrednosti nepremičninskih pravic ob prodaji) in vrsto vrednosti (tržna vrednost) je najprimernejši način tisti, ki do rezultata pride po najbolj neposredni poti.

Upošteva je dejstvo, da smo pri dani oceni vrednosti razpolagali s podatki primerljivih prodaj, lahko pričakujemo, da bo tržna vrednost nepremičninske pravice blizu ocenjeni vrednosti po tej metodi.

Tržna vrednost ocenjevane nepremičninske pravice na dan 1.10.2008 znaša:

71.437 EUR

Pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin
Rajko Srednik



Ljubljana, oktober 2008

Priloga:

- Izjava cenilca
- Izjava naročnika
- Slika

IZJAVA OCENJAVALCA

Po svojem najboljšem prepričanju izjavljam, da:

- da so navedbe dejstev, predstavljenih v poročilu, pravilne, in sicer po najboljši vesti znanju in izkustvih ocenjevalca,
- da so proučitve in sklepi omejeni samo s poročevalskimi predpostavkami in pogoji,
- da se ne posebej zanimam za predmet ocenjevanja,
- da plačilo za mojo storitev ni odvisna od nobenega vidika poročila,
- da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in zahtevami MSOV 2005 (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti),
- da sem izpolnil strokovne izobraževalne zahteve,
- da imam izkušnje s to vrsto nepremičnin, katere vrednost ocenjujem,
- da sem opravil osebni pregled nepremičnine,
- da mi ni nihče, razen oseb, navedenih v poročilu, ni dajal nobene strokovne pomoči pri pripravi poročila.

Rajko Srednik



Stran 12

IZJAVA O TOČNOSTI PODATKOV

Izjavljamo, da so podatki dostavljeni izvajalcu za potrebe ocenjevanja zemljišča za cestno traso

Za potrebe nakupa

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

Stran 13



Mestna občina Ljubljana
MESTNA UPRAVA
ODDELEK ZA UREJANJE PROSTORA
Poljanska cesta 28, p.p. 25, 1001 Ljubljana



306-15-42 306-15-21



306-14-49 306-15-57 306-15-58

urbanizem@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Štev.: LN3506-805/2008(346538)VEM
Datum: 24.10.2008

MESTNA OBČINA LJUBLJANA MESTNA UPRAVA	
Projeto: 3.7-10-2008	Št. 108
Številka zadeve: 4480-259/2008-37	Priloge:

MOL
ODDELEK ZA RAVNANJE Z NEPREMIČNINAMI
Odsek za razpolaganje z nepremičninami

Adamič Lundrovo nabrežje 2/VI

1000 Ljubljana

POTRDILO

o namenski rabi zemljišča

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH

- katastrska občina: Poljansko predmestje
- številka zemljiške parcele / parcel: 186, 188, 175

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- ☒ Prostorske sestavine planskih aktov občine: Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 - 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 28/99, 26/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 - odločba US, 64/04, 69/04, 79/04-3477, 5/06-155).
- ☒ Prostorski ureditveni pogoji:
-Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (Uradni list SRS, št. 13/88 in Uradni list RS, št. 21/90, 16/91, 35/92, 15/93, 61/94, 34/96, 22/98, 68/99, 77/02, 69/03, 19/07, 95/07, 57/08, 98/08)
- ☒ Prostorski izvedbeni načrt:
-Odlok o lokacijskem načrtu za območje Njegoševe ceste v Ljubljani (Uradni list RS, št. 79/06 in 96/06)
- ☐ Prostorski red občine: /
- ☐ Občinski lokacijski načrt: /
- ☐ Državni lokacijski načrt: /

Oznaka prostorske enote: a. CT48, f.e. 5 Roška cesta
(zemlj. parc. št. 186(del), 188(del), k.o. Poljansko predmestje)
b. CO7/4 - Vodovod - Kanalizacija, f.e. 5 Roška cesta
(zemlj. parc. št. 186(del), k.o. Poljansko predmestje)

D:\Parcela CENTER\Območje 2008\Poljansko predmestje, 186, 188, 175.doc

1

- c. CO7/4 - Vodovod - Kanalizacija, f.e. 8 Poljanski nasip
(zemlj. parc. št. 186(del), k.o. Poljansko predmestje)
- d. CS7/4 - Cukrarna, f.e. 5 Roška cesta
(zemlj. parc. št. 186(del), 188(del), k.o. Poljansko predmestje)
- e. CO7/4 - Vodovod - Kanalizacija, f.e. 7
(zemlj. parc. št. 186(del), k.o. Poljansko predmestje)
- f. CS7/4 - Cukrarna, f.e. 2
(zemlj. parc. št. 186(del), k.o. Poljansko predmestje)
- g. CS7/4 - Cukrarna, f.e. 3
(zemlj. parc. št. 186(del), 188(del), 175, k.o. Poljansko predmestje)

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba:
 - a. površine za promet, T
 - b. Površine za osrednje dejavnosti
 - c. Površine za osrednje dejavnosti
 - d. Površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti
 - e. Površine za osrednje dejavnosti
 - f. Površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti
 - g. Površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti
- podrobnejša namenska raba:
 - a. Območje je namenjeno ureditvam za motorna vozila, javni potniški promet, kolesarje in pešce, zelenim površinam ob cesti ter gradnji komunalnega omrežja.
 - b. Območje je namenjeno ureditvam za motorna vozila, javni potniški promet, kolesarje in pešce, zelenim površinam ob cesti ter gradnji komunalnega omrežja.
 - c. Območje je namenjeno stanovanjskim, poslovnim in centralnim dejavnostim.
 - d. Območje je namenjeno ureditvam za motorna vozila, javni potniški promet, kolesarje in pešce, zelenim površinam ob cesti ter gradnji komunalnega omrežja.
 - e. poslovni program
 - f. poslovni program
 - g. program stranskih ulic

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- vrsta varovanja oziroma omejitve:
 - območje varovalnega pasu ceste
 - območje kulturne dediščine

5. PROSTORSKI UKREPI

5.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- ☐ zakonita predkupna pravica občine:
Nepremičnina se ne nahaja v območju predkupne pravice Mestne občine Ljubljana.
Odlok o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS št. 57/05 in 94/05).
- ☐ začasni ukrepi za zavarovanje:
/

5.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- ☐ prepoved parcelacije zemljišč
- ☐ prepoved prometa z zemljišči
- ☐ prepoved urejanja trajnih nasadov
- ☐ prepoved spreminjanja prostorskih aktov
- ☐ prepoved izvajanja gradenj

6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

vrsta varovanega območja / predpis oziroma akt o zavarovanju:

-Kulturni spomenik (EŠD: 5930) / Odlok o razglasitvi nekdanjega Šempeterskega, Poljanskega in Karlovškega predmestja za kulturni in zgodovinski spomenik ter naravno znamenitost, Uradni list RS, št. 18/90-942, 27/91-1211

-Kulturni spomenik (EŠD: 8791) / Odlok o razglasitvi nekdanjega Šempeterskega, Poljanskega in Karlovškega predmestja za kulturni in zgodovinski spomenik ter naravno znamenitost, Uradni list RS, št. 18/90-942, 27/91-1211

-Kulturni spomenik / Vplivno območje (EŠD: 5930) / Odlok o razglasitvi nekdanjega Šempeterskega, Poljanskega in Karlovškega predmestja za kulturni in zgodovinski spomenik ter naravno znamenitost, Uradni list RS, št. 18/90-942, 27/91-1211

-Kulturna dediščina (EŠD: 328) / Ljubljana - Mestno jedro

-Vodonosnik Ljubljanskega polja / Širše vodovarstveno območje / Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06)

Kulturnovarstvene pogoje za graditev (projektiranje, gradnja in vzdrževanje objekta) dobite na Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Ljubljana, Tržaška cesta 4, Ljubljana.

Pred graditvijo (projektiranje, gradnja in vzdrževanje objekta) je treba pridobiti vodno soglasje na Ministrstvu za okolje in prostor, Agenciji Republike Slovenije za okolje, Uradu za upravljanje z vodami, Vojkova 1b, Ljubljana.

Opomba: Podatki o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih so informativnega značaja in jih je potrebno v vsakem primeru pridobiti od pristojnih institucij.

7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA:

Potrdilo velja do uveljavitev sprememb in dopolnitev prostorskih aktov.

8. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- program priprave prostorskega akta: /
- faza priprave / predviden rok sprejema: /
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:
 - Sklep o nadaljevanju in dokončanju postopkov za sprejem Strateškega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana in Izvedbenega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS št. 87/2007).

9. PRILOGA POTRDILA:

- ☒ kopija kartografskega dela prostorskega akta:
priloga 1: izsek iz dolgoročnega plana, M 1:5000

10. OPOMBE

To potrdilo ne opredeljuje možnosti gradnje oziroma izvajanja drugih del na predmetni parceli/parcelah. Podatke o podrobnejši namenski rabi ter drugih pogojih in omejitvah za

različne gradbene posege lahko pridobite z naročilom "Lokacijske informacije za gradnjo objektov oziroma izvajanja drugih del na zemljiščih in objektih".

11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Taksni zavezanec na podlagi 23. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 42/07 - UPB3, 126/07) ne plačuje upravne takse.

Pripravila:

Veronika Marjetič, univ. dipl. inž. arh.

Nacelnik:

mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Y. VEDNOST:

- MOL OUP - zdg



k.o. Poljansko predmestje



1:500