



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPAN**

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 160-19/2009-2
Datum: 18. 8. 2009

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET**

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

PRIPRAVIL: **Mestna uprava Mestne občine Ljubljana
Oddelek za zdravje in socialno varstvo**

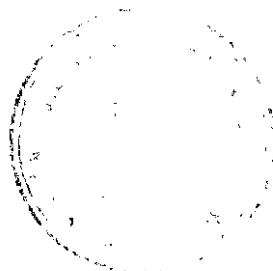
NASLOV: **Predlog sklepa o soglasju k nakupu poslovnih prostorov v Centru
starejših Trnovo**

POROČEVALCA: **Tilka Klančar, načelnica Oddelka za zdravje in socialno varstvo
Marjeta Kuhar, vodja Odseka za zdravje**

PRISTOJNO DELOVNO **Odbor za finance**
TELO:

PREDLOG SKLEPA:

**Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Predlog Sklepa o soglasju k nakupu poslovnih
prostorov v Centru starejših Trnovo.**



ŽUPAN
Zoran JANKOVIČ

Priloge:

- predlog Sklepa o soglasju k nakupu poslovnih prostorov v Centru starejših Trnovo.
- Izvleček iz zapisnika 7. redne seje sveta zavoda JZ Lekarna Ljubljana, dne 28. 2. 2008.
- Izvleček iz zapisnika 13. redne seje sveta zavoda JZ Lekarna Ljubljana, dne 12. 12. 2008.

PREDLOG

Na podlagi 1. in 11. člena Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Lekarna Ljubljana (Uradni list RS, št. 18/08 – uradno prečiščeno besedilo) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ____ seji dne ____ sprejel

S K L E P

o soglasju k nakupu poslovnih prostorov v Centru starejših Trnovo

I.

Mestni svet Mestne občine Ljubljana daje Javnemu zavodu Lekarna Ljubljana soglasje k prodajni pogodbi med Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana, DEOS družbo za izgradnjo in upravljanje oskrbovanih stanovanj, d.d. in Javnim zavodom Lekarna Ljubljana za nakup nepremičnin, poslovnih prostorov v Centru starejših Trnovo, v izmeri 152,15 m², ki se nahajajo v pritličju severovzhodnega dela stavbe ter pet parkirnih mest, parc.št. 263/2, 236/8, 236/16, 236/17, 236/18, 236/19, 236/20, 236/22, 236/23, 201/12, vpisanih v zemljiškoknjižnem vložku št. 5684 in parc.št. 201/54, 201/57, vpisanih v zemljiškoknjižnem vložku št. 6491 vse v k.o. Trnovsko predmestje, v predloženem besedilu, ki je kot priloga sestavni del tega sklepa.

II.

Ta sklep začne veljati z dnem, ko ga sprejme Mestni svet Mestne občine Ljubljana.

Številka:
Ljubljana,

ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Prilogi:

- Prodajna pogodba med Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana, DEOS družbo za izgradnjo in upravljanje oskrbovanih stanovanj, d.d. in Javnim zavodom Lekarna Ljubljana, št. 651-138/2009 z dne 6. 4. 2009.
- Poročilo o izvršeni oceni nepremičninskih pravic – lekarna Trnovo, na projektu Center starejših Trnovo, Ljubljana, november 2008 (št. elab. 7DZ-11-08).

OBRAZLOŽITEV

predloga Sklepa o soglasju k o nakupu poslovnih prostorov v Centru starejših Trnovo

1. Pravni temelj

Mestna občina Ljubljana je ustanoviteljica Javnega zavoda Lekarna Ljubljana (v nadaljevanju: JZ Lekarna Ljubljana), in je v skladu z določili 1. in 11. člena Odloka o ustanovitvi Javnega zavoda Lekarna Ljubljana (Uradni list RS, št. 18/08 – uradno prečiščeno besedilo, v nadaljevanju: Odlok) pristojna za izdajo soglasja za sklepanje pravnih poslov JZ Lekarna Ljubljana v zvezi z nepremičnim premoženjem.

V 11. členu Odloka je določeno, da sme JZ Lekarna Ljubljana sklepati pravne posle v zvezi z nepremičnim premoženjem le s soglasjem ustanovitelja. V 1. členu Odloka je hkrati določeno, da o ustanoviteljskih pravicah odloča Mestni svet Mestne občine Ljubljana. S Statutom Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – UPB), pa je v 27. členu določeno, da Mestni svet odloča o zadevah, ki jih določa zakon, statut ali drug predpis.

2. Razlogi in cilji za sprejem akta ter ocena stanja

V skladu z Zakonom o lekarniški dejavnosti (Uradni list RS, št. 36/04 – UPB) so občine dolžne zagotavljati javno lekarniško mrežo. JZ Lekarna Ljubljana izvaja lekarniško dejavnost predvsem v Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: MOL), in sicer na 23 lokacijah, ter v nekaterih drugih občinah. Lekarno v Trnovem, pa je JZ Lekarna Ljubljana načrtoval že pred leti.

Na območju Četrtna skupnosti Trnovo, kjer bo nova lekarna delovala, je bilo po podatkih iz Centralnega registra prebivalstva na dan 28. 1. 2009 preko 14.300 prebivalcev. Glede na nove gradnje na tem območju, pa se v prihodnjih letih predvideva povečevanje števila prebivalcev in posledično povečanje potreb po lekarniških storitvah. Za zagotavljanje večje dostopnosti do lekarniških storitev glede na dejansko in predvideno število prebivalcev na tem območju je JZ Lekarna Ljubljana planiral odprtje lekarne v objektu Centra starejših Trnovo, ki bo poleg domske oskrbe in varovanih stanovanj vključeval tudi spremljajoče programe (lekarna, frizer, gostinski objekt, prostori ČS Trnovo). JZ Lekarna Ljubljana je svetu zavoda JZ Lekarna Ljubljana (v nadaljevanju: svet zavoda) predložil v obravnavo predlog o predvideni investiciji za nakup poslovnih prostorov v objektu Centra starejših Trnovo, kjer bo pričela z delovanjem nova enota JZ Lekarne Ljubljana.

Svet zavoda je predlog za nakup poslovnih prostorov lekarne Trnovo obravnaval na 7. redni seji, dne 28. 2. 2008 in 13. redni seji, dne 12. 12. 2008 ter soglasno sprejel:

- sklep št. 4/1 z dne 28. 2. 2008, da se sprejme plan investicij in investicijskega vzdrževanja za leto 2008, ki med drugim vključuje tudi nakup novih poslovnih prostorov za lekarno Trnovo v višini 620.000€;
- sklep št. 8/1 in 8/2 z dne 28. 2. 2008, da na podlagi 12. člena Odloka o ustanovitvi JZ Lekarna Ljubljana (Uradni list RS, št. 18/08 - UPB) in 17. člena Statuta JZ Lekarna Ljubljana, svet zavoda sprejme sklep, da se obstoječim organizacijskim enotam doda nova enota na območju Trnovega ter da ta sklep prične veljati, ko bo nanj podal soglasje ustanovitelj.
- sklep št. 2 z dne 12. 12. 2008, da se sprejme Poslovni načrt za leto 2009, v katerem je planirana investicija v višini 620.000€ za lekarno Trnovo za leto 2008, predstavljena v leto 2009.

3. Poglavitne rešitve

Na Oddelku za zdravje in socialno varstvo ocenjujemo, da bo glede na predvideno otvoritev Centra starejših Trnovo 1. oktobra 2009, ki bo zagotavljal domsko oskrbo in oskrbovana stanovanja, potrebno zagotoviti večjo in lažjo dostopnost do lekarniških storitev. Z odprtjem nove lekarne pa se bo bistveno izboljšala preskrba z zdravili in ostalimi artikli za varovanje zdravja in nego na tem območju.

Poslovni prostori nove lekarne v skupni izmeri 152,15 m² v objektu Centra starejših Trnovo, ki se nahajajo v pritličju severovzhodnega dela stavbe s pripadajočimi petimi parkirnimi mesti so predmet prodajne pogodbe, vpisanih v vložkih št. 5684, 5826, 2118 in 2404 vse v k.o. Trnovsko predmestje oziroma parc.št. 263/2, 236/8, 236/16, 236/17, 236/18, 236/19, 236/20, 236/22, 236/23, 201/12,

vpisanih v zemljiškoknjižnem vložku št. 5684 in parc.št. 201/54, 201/57, vpisanih v zemljiškoknjižnem vložku št. 6491 po naknadno izvedenem vpisu v zemljiški knjigi.

JZ Lekarna Ljubljana je z Javnim stanovanjskim skladom MOL in DEOS družbo za izgradnjo in upravljanje oskrbovanih stanovanj, d.d. dne 6. 4. 2009 sklenila prodajno pogodbo za nakup poslovnih prostorov v skupni izmeri 152,15 m² in pripadajočih petih parkirnih mest. V novembru 2008 je bilo s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin izdelano poročilo o izvršeni oceni nepremičninskih pravic za lekarno v Trnovem, v katerem je bila vrednost dokončane lekarne na dan 24.11.2008 določena na 578.160€ skupaj z DDV. Po opravljenih pogajanjih med pogodbenimi strankami se je pogodbena cena znižala na 540.000€ z DDV.

V predmetni pogodbi je določena sledeča dinamika plačil, in sicer, da polovico kupnine JZ Lekarna Ljubljana plača ob podpisu pogodbe, 40% kupnine v 30 dneh po prevzemu nepremičnine in 10% kupnine v 30 dneh po zagotovitvi pogojev za vknjižbo lastninske pravice.

Ker je zaključek gradnje objekta in primopredaja poslovnih prostorov predvidena v septembru 2009 predlagamo, da Mestni svet MOL sprejme predlog Sklepa o soglasju k prodajni pogodbi za nakup nepremičnin, poslovnih prostorov v objektu, Center starejših Trnovo, parc.št. 263/2, 236/8, 236/16, 236/17, 236/18, 236/19, 236/20, 236/22, 236/23, 201/12, vpisanih v zemljiškoknjižnem vložku št. 5684 in parc.št. 201/54, 201/57, vpisanih v zemljiškoknjižnem vložku št. 6491 vse v k.o. Trnovsko predmestje.

4. Ocena finančnih posledic

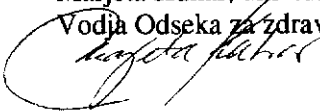
Sprejetje predlaganega sklepa nima neposrednih finančnih posledic za MOL. Za nakup nepremičnine, poslovnih prostorov v objektu Centra starejših Trnovo ima JZ Lekarna Ljubljana zagotovljena lastna finančna sredstva v višini 540.000€ z DDV.

Poslovnih prostorov v izmeri 152,15m², ki se nahajajo v pritličju severovzhodnega dela stavbe ter pet parkirnih mest, in so predmet prodajne pogodbe med JSS MOL, DEOS družbo za izgradnjo in upravljanje oskrbovanih stanovanj, d.d. in JZ Lekarna Ljubljana, št. 651-138/2009 z dne 6. 4. 2009, JSS MOL ni financiral iz sredstev proračuna MOL, temveč iz lastnih sredstev.

Pripravila:

Marjeta Kuhar, univ.dipl.ekon.

Vodja Odseka za zdravje



Tilka Klančar, univ. dipl. psih.

Načelnica



IZVLEČEK IZ ZAPISNIKA

7. redne seje sveta zavoda Lekarna Ljubljana, ki je bila v četrtek, 28. februarja 2008 ob 13.00 uri, v sejni sobi v pritličju zgradbe, Ul. Stare pravde 11, Ljubljana.

Prisotni člani: Jani Moderndorfer, Sašo Rink, Franc Siak, Meta Vesel Valentinčič, Karl Destovnik, Vladka Češek Bizjak, Andreja Plahutnik.

Odsotna: Marko Bokaj, Angela Murko Pleš.

Ostali prisotni: Marko Jaklič, Danica Šegedin, Jasna Četkovič, Janja Kadunc Mezek, Janja Fink in Tilka Klančar.

Člani sveta so soglasno sprejeli

Dnevni red:

1. Pregled in potrditev zapisnika 6. seje sveta zavoda (obrazložitev; predsednik sveta zavoda)
2. Obravnava in potrditev letnega poročila za poslovno leto 2007 Javnega zavoda Lekarne Ljubljana (obrazložitev; direktor s strokovnimi sodelavci)
3. Obravnava finančnega načrta za leto 2008 po načelu denarnega toka (obrazložitev; direktor s strokovnimi sodelavci)
4. Obravnava in sprejem plana investicij in investicijskega vzdrževanja za leto 2008 (obrazložitev; direktor s strokovnimi sodelavci)
5. Delovna uspešnost direktorja po Pravilniku o merilih za ugotavljanje delovne uspešnosti direktorjev s področja zdravstva (obrazložitev; predsednik sveta zavoda)
6. Predlog Pogodbe o zaposlitvi direktorja zavoda (obrazložitev; predsednik sveta zavoda)
7. Seznanitev s sklepom Mestnega sveta o soglasju k akontativnemu izplačevanju povečane delovne uspešnosti v Javnem zavodu Lekarna Ljubljana (obrazložitev; predsednik sveta zavoda)
8. Najem poslovnih prostorov za lekarno v Bežigranskem športnem parku (obrazložitev; direktor s strokovnimi sodelavci)
9. Informacije, predlogi in pobude

IZVLEČEK IZ ZAPISNIKA

13. redne seje Sveta zavoda Lekarna Ljubljana, ki je bila v petek 12.12.2008 ob 13.30 uri restavraciji Valvasor na Starem trgu 7 v Ljubljani.

Prisotni: Jani Moderndorfer, Marko Bokal, Angela Murko Pleš, Franc Slak, Meta Vesel
Valentinič, Vladka Češek Bizjak in Andreja Plahutnik.

Odsotni: Sašo Rink in Karl Destovnik.

Ostali prisotni: Marko Jaklič, Marko Žnidaršič, Tilka Klančar, in zapisnikar.

Člani sveta so soglasno sprejeli

dnevni red:

1. Pregled in potrditev zapisnika 12. redne seje sveta;
(obrazložitev: predsednik sveta zavoda)
2. Obravnava Poslovnega načrta za l. 2009;
(obrazložitev: direktor s strokovnimi sodelavci)
3. Lekarna Levstik;
(obrazložitev: direktor s strokovnimi sodelavci)
4. Informacija, predlogi in pobude.

Tč. 1/

Tč. 2/ Obravnava Poslovnega načrta za l. 2009:

Direktor je v uvodu povedal, da se je vodilna ekipa v letošnjem letu lotila temeljite prenove procesa načrtovanja. V načrtovanje prodajnih in drugih rezultatov za leto 2009 smo vključili vse vodje poslovnih enot in služb ter oddelkov na upravi. Poslovni načrt za leto 2009 je projekt kontrolinga, ki bo rezultate poslovanja tekoče primerjal predvsem z zastavljenimi načrti in s podporo sodobnega informacijskega sistema, ki bo stopil v polno funkcijo s 01.01.2009.

Direktor je nadaljeval, da je leto 2008 za Lekarno Ljubljana zelo uspešno leto. Načrtovana prodaja v letu 2008 bo presegla 100 mio €, kar je za 10 % nad realizacijo v letu 2007. Uspelo nam je spremeniti strukturo prodaje kar botruje k bistveno višjemu zaslužku in dobičku iz poslovanja od načrtovanega. Iz poslovanja je bilo načrtovanih manj kot 2,7 mio € presežka, kar smo presegli že po 10 mesecih tega leta. Načrtujemo ambiciozno rast pri

prodaji izdelkov ostalega blaga, pri receptih pa smo predpostavili, da bomo število receptov ohranjali oz. povečali zgolj zaradi vpliva novih lekarn, ki v letu 2008 še niso poslovale celo leto.

Pri izdaji zdravil in ostalega blaga na recept pričakujemo, da bo število receptov rastle s približno 3 % stopnjo rasti glede na leto 2008 in to predvsem zaradi odpiranja novih lekarn v letu 2008. Relativni zaslužek pri izdaji vsega blaga na recept znaša okrog 9 % v primerjavi z nabavno vrednostjo blaga (velja za vsa zdravila in MTP, ki se izdajajo na recept). ZZZS je za drugo polovico leta 2008 določil vrednost točke 3,08 €, ki jo bo v letu 2009 predvidoma uskladil z odpravo nesorazmerni pri plačah po novem plačnem sistemu. Ugotavljamo pa, da nam trenutna vrednost točke ne zadostuje za pokrivanje rasti plač iz naslova spremembe plačnega sistema, zaradi česar poskušamo aktivno vplivati tudi na Lekarniško zbornico, ki naj bi zastopala naše interese pri pogajanjih z ZZZS. Z dvigom točke po sedanjem sistemu izračuna vrednosti točke lahko pričakujemo, da bomo pokrili le okrog 20 – 25 % dviga plač v letu 2009, ki bodo posledica novega plačnega sistema in odprav nesorazmerni s 1.1.2009 in 1.9.2009. V vrednostih to pomeni dvig plač za približno 1 mio €, od katerih bi jih s tem sistemom pokrili le okrog 200.000 €.

Pri prodaji blaga, ki se izdaja brez recepta smo načrtovali več kot 17 % rast prodaje oz. 23,5 mio €. V primeru liberalizacije trga zdravil lahko pričakujemo, da bo ta del prodaje pod največjim pritiskom.

V letu 2009 bomo odprli lekarno v Trzinu, v Trnovem in lekarno izven Ljubljane, na Vrhniki in Grosupljem. Načrtujemo pa tudi prenovo Lekarne Vič, Lekarne Bežigradski dvor, Lekarne pri polikliniki, Lekarne Rakovnik, v Lekarni Metelkova pa predvidevamo manjše spremembe.

Na področju kadrov in izobraževanja načrtujemo optimalne kadrovske in izobrazbene strukture zaposlenih za doseganje ambicioznih ciljev. Kadrovske potrebe in strukturo bomo sproti prilagajali načrtovani prodaji. Pri načrtovanju števila kadrov smo upoštevali naslednja izhodišča: čiščenje poslovnih prostorov bomo v celoti predali zunanjim izvajalcem, načrtujemo več upokožitev, katere bomo nadomestili predvsem s pomočjo povečane produktivnosti ostalih zaposlenih, povečanje števila kadrov načrtujemo le pri odpiranju novih lekarn. Aktivnosti na področju izobraževanja bodo usmerjene k izpopolnjevanju znanj in usposabljanju, ki so potrebna za opravljanje strokovnih nalog farmacevtov in farmacevtskih tehnikov in vodstvenih delovnih nalog za vodstvene delavce lekarn in uprave.

Načrtujemo večjo podporo prodajnemu procesu in poslovanju nasploh tudi s pomočjo sodobnih informacijskih tehnologij, zato bomo nadaljevali v letu 2009 z že začeti aktivnostmi pri posodabljanju informacijskega sistema.

Kljub velikemu načrtovanemu povečanju prodaje ostalega blaga, rezultat iz poslovanja v letu 2009 pade, kar je posledica povečanja plač, ki je le v manjšem delu pokrito z višjo vrednostjo točke za izdajo zdravil na recept, povečanih stroškov storitev in vlaganja v trženje, ki bodo dolgoročno dale višji rezultat in povečanih stroškov amortizacije kot rezultat vlaganj v zgradbo na Komenskega in ostale lekarnе v letošnjem letu.

Direktor je zaključil, da je poslovni načrt za leto 2009, v katerem je načrtovano nekaj več kot 2,7 mio € dobička iz poslovanja, realen in prilagojen razmeram, ki prihajajo.

Razprava:

Andreja Plahutnik je v razpravi podala mnenje, da se ne strinja, da se v Galenskem laboratoriju čiščenje prostorov preda zunanjemu izvajalcu, ker so to proizvodni prostori in zaposlene lekarniške delavke točno vedo kaj, kje, kdaj lahko čistijo. Predlaga, da v Galenskem laboratoriju čiščenje prostorov ostane nespremenjeno.

Direktor je odgovoril, da je bil razpis za prevzem čiščenja poslovnih prostorov zunanjemu izvajalcu neuspešen in se bo po novem letu pripravil novi razpis. Če se bo pokazalo, da je predlog za ohranjanje lastnih čistilk upravičen in smisel, se bomo o tem še pogovarjali, vsekakor bomo naredili tako, da bo najbolj racionalno, strokovno in ugodno za lekarno.

Meta Vesel Valentinčič je postavila vprašanje, ali imamo z dobavitelji kakšno krovno pogodbo, da smo v primeru, ko zgradi lekarno dobavitelj zavezani le od njega jemati blago po določenih pogojih? Direktor je odgovoril, da poslovne prostore za strateške lekarne (večje) kupujemo sami in da nismo vezani na promet v zvezi z najetimi prostori.

Angela Murko Pleš je nadaljevala, da soglaša s planom, je pa potrebno poskrbeti za varnost čistilk ob prevzemu zunanjega servisa. Pri kadrovskega načrtu je opazna razlika pri zniževanju izobrazbene strukture. Direktor je odgovoril, da je edini razlog za zaposlitev več farmacevtskih tehnikov, ker imamo nove lekarne v nakupovalnih centrih, v katerih pa ni toliko izdaj na recepte.

Bokal Marko je pohvalil izdelavo plana za leto 2009, v katerem pa ni zasledil plana za trženje homeopatije. Direktor je povedal, da za homeopatsko zdravljenje še niso registrirana zdravila.

Po razpravi je bil soglasno sprejet

sklep št. 2:

a) Sprejme se Poslovni načrt za leto 2009.

Tč. 3/

Tč. 4/

Zapisnikar
Sonja Zore

Predsednik sveta
Jani Modemdorfer



LEKARNA LJUBLJANA

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, Ljubljana, ki ga zastopa direktorica Jožka HEGLER, univ. dipl. inž. arh.
matična številka: 1719572
ID za DDV: SI41717031

(v nadaljevanju: JSS MOL)

in

DEOS družba za izgradnjo in upravljanje oskrbovanih stanovanj, d.d., Dunajska 58, Ljubljana, ki jo zastopa direktor Bojan KRANJC, prof.
matična številka: 5895448
ID številka za DDV: SI17727332

(v nadaljevanju: DEOS)

(v nadaljevanju skupaj: prodajalca)

in

JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA, Komenskega 11, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa mag. Marko JAKLIČ, direktor
matična številka: 5053986
ID številka za DDV: SI49894595

(v nadaljevanju: kupec)

sklenejo naslednjo

PRODAJNO POGODBO

1. člen

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo, da:

- a) sta prodajalca na podlagi Prodajne pogodbe z dne 19.11.2007 solastnika nepremičnin s parc. št. 236/2, 236/8, 236/16, 236/17, 236/18, 236/19, 236/20, 236/22, 236/23 – vse vložek številka 5684, parcelna št.: 201/12 – vložek številka 5826, parcelna št.: 201/54 – vložek številka 2118 in parcelna št.: 201/57 – vložek številka 2404, vse k.o. Trnovsko predmestje, in sicer tako, da je JSS MOL lastnik do deleža 4/10, DEOS pa do deleža 6/10;
- b) v zemljiški knjigi je že izveden vpis solastninske pravice, in sicer: v zemljiškoknjžnem vložku številka 5684 so vpisane parcelne številke 236/2, 236/8, 236/16, 236/17, 236/18, 236/19, 236/20, 236/22, 236/23 in 201/12, k.o. Trnovsko predmestje, v deležu 4/10 v korist JSS MOL in v deležu 6/10 v korist DEOS. V zemljiškoknjžnem vložku številka 6491 sta vpisani parcelni številki 201/54 in 201/57, k.o. Trnovsko predmestje, v deležu 4/10 v korist JSS MOL in v deležu 6/10 v korist DEOS; (izpiska iz elektronske zemljiške knjige za vložke št. 5684 in 64941, k.o. Trnovsko predmestje sta priloga številka 1 k tej pogodbi);
- c) da sta JSS MOL in DEOS d.d. dne 4.10.2005 sklenila Pogodbo o soinvestiranju graditve doma za starejše in oskrbovanih stanovanj v Trnovem v Ljubljani (v nadaljevanju: Pogodba o soinvestiranju), v kateri sta se obvezali, da bosta po principu soinvestiranja izgradili Dom za starejše in Oskrbovana

stanovanja v Trnovem v Ljubljani. JSS MOL bo investitor Oskrbovanih stanovanj, medtem ko bo DEOS d.d. investitor Doma za starejše;

- d) da je za gradnjo Centra starejših v Trnovem izdelana projektna dokumentacija PGD projekt (projektantsko podjetje: Ravnikar Potokar arhitekturni biro d.o.o., odgovorni projektant Robert Potokar, univ. dipl. inž. arh., številka načrta: 3/2006, datum: december 2006);
- e) da je bilo dne 21.9.2007 pridobljeno gradbeno dovoljenje številka: 351-746/2007-25, izdano s strani Upravne enote Ljubljana, Izpostava Vič-Rudnik, ki je postalo pravnomočno dne 3.4.2008;
- f) da je bila dne 19.2.2008 z izbranim izvajalcem Gradbenim podjetjem Grosuplje d.d., Ljubljana sklenjena Pogodba za gradnjo Centra starejših Trnovo, številka: 03/2008, 25/2008;
- g) da je arhitekt Andrej Malgaj v aprilu 2008 izdelal idejno zasnovo za predmetno lekarno. Idejna zasnova je priloga številka 2 k tej pogodbi
- h) da je nepremičnina, ki je predmet te prodajne pogodbe, v projektni dokumentaciji označena z oznako C.P.01_LEK. Nepremičnina je v naravi poslovni prostor – lekarna v skupni izmeri 152,15 m², ki se nahaja v pritličju severovzhodnega dela stavbe in mu pripada tudi sorazmeren solastniški delež na skupnih delih stavbe in sorazmeren solastniški delež na zemljiščih, ki bodo služili redni uporabi stavbe (v nadaljevanju: nepremičnina). Predmet te prodajne pogodbe so tudi parkirna mesta (skupaj 5 parkirnih mest), ki bodo pripadala nepremičnini. Katera konkretna parkirna mesta bodo pripadala kupcu, bo določeno v etažnem načrtu, ko bodo določene identifikacijske številke parkirnih mest. Natančna lokacija nepremičnine je označena na tlorisu pritličja, list številka 1.03 (sestavni del PGD projektne dokumentacije), ki je Priloga 3 k tej prodajni pogodbi;
- i) da v trenutku sklepanja te prodajne pogodbe nepremičnine v zemljiški knjigi niso vpisane kot posamezen del v etažni lastnini, zato prodajalca v trenutku sklepanja te prodajne pogodbe kupcu ne moreta izdati ustreznega zemljiškoknjižnega dovolila in zagotoviti vpisa lastninske pravice na posameznem delu v etažni lastnini;
- j) da je družba SVING KONZULTANTI d.o.o. (zanjo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin dr. Dušan Zupančič, univ. dipl. inž. grad.) za potrebe te prodajne pogodbe izdelala Poročila o izvršeni oceni nepremičninskih pravic na poslovnem prostoru – lekarni in pripadajočih parkirnih mestih, številka elab. 7DZ-11-08, november 2008; (poročilo o izvršeni oceni nepremičnine je priloga številka 4 k tej pogodbi);
- k) da so bila dne 13.2.2009 izvedena pogajanja med pogodbenimi strankami, na katerih je bilo dogovorjeno, da se kot pogodbeni cena določi cena v višini 450.000,00 € (brez DDV);
- l) da se prodajalec DEOS in kupec izrecno dogovorita, da bo kupec vršil oskrbo doma starejših občanov in varovancev doma z zdravili in ostalim blagom iz asortimana lekarne, za kar skleneta poseben dogovor;
- m) da je JSS MOL zavezanec za DDV;
- n) da je DEOS davčni zavezanec za DDV;
- o) da je kupec pravna oseba registrirana v Republiki Sloveniji;

2. člen

Prodajalca se s to prodajno pogodbo zavezuje, da bosta kupcu izročila nepremičnino tako, da bo kupec na njej pridobil lastninsko pravico, kupec pa se zavezuje, da bo prodajalcema za to plačal dogovorjeno kupnino.

Skupaj z lastninsko pravico na nepremični se zavežeta prodajalca na kupca prenesti sorazmeren solastniški delež na skupnih delih stavbe, kjer se bo nahajala nepremičnina, in sorazmeren solastniški delež na zemljiščih, ki bodo služili redni uporabi celotnega kompleksa.

3. člen

Prodajalca s podpisom te prodajne pogodbe izjavljata in potrjujeta, da so nepremičnine, ki so predmet te prodajne pogodbe bremen proste, razen stvarne služnosti, nastale na podlagi pogodbe z Elektrom Ljubljana z dne 19.9.2007 za potrebe izgradnje, vzdrževanja in dostopa kabelske kanalizacije za distribucijo električne energije ustanovljena za nedoločen čas na parc. št. 236/2, 236/8, 236/22 in 236/23, vse k.o. Trnovsko predmestje.

4. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo nepremičnina zgrajena in finalizirana v skladu s PGD projektno dokumentacijo, ki jo je izdelal Ravnikar Potokar arhitekturni biro d.o.o., Rimska cesta 8, Ljubljana, št. projekta 3/2006, december 2006 in PZI projektno dokumentacijo istega izdelovalca, št. projekta 3/2006, julij 2007 ter idejno zasnovo arhitekta Andreja Malgaja, ki je priloga številka 2 k tej pogodbi.

POGODBENA CENA

5. člen

Kupec je dolžan prodajalcema za nepremičnino, navedeno v točki h 1. člena te prodajne pogodbe, plačati kupnino, ki znaša

brez DDV

450.000,00 €

(z besedo: štiristopetdesettisoč EUR 00/100)

20 % DDV v višini:

90.000,00 €

(z besedo: devetdesettisoč EUR 00/100)

skupaj kupnina z DDV:

540.000,00 €

(z besedo: petstoštiridesettisoč EUR 00/100)

6. člen

Kupec je dolžan plačati kupnino, določeno v 5. členu te pogodbe na naslednji način:

- 50 % pogodbene vrednosti v roku 30 dni po podpisu te pogodbe,
- 40 % pogodbene vrednosti v 30 dneh po uspešnem kvalitetnem prevzemu nepremičnine,

- 10 % pogodbene vrednosti v roku 30 dni po zagotovitvi pogojev za vknjižbo lastninske pravice, kar prodajalca izkažeta tako, da vložita predlog za vpis objekta in etažne lastnine v zemljiško knjigo ter izdata ustrezno zemljiškoknjžno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist kupca.

Kupnino v višini 40 % zneska posameznega obroka je potrebno plačati na račun namenskih sredstev JSS MOL številka 01261-6520972441 sklic na številko 00 – 9999.

Kupnino v višini 60 % zneska posameznega obroka je potrebno plačati na račun družbe DEOS d.d., številka: 02924-0018554445.

7. člen

Pogodbene stranke so soglasne, da je plačilo kupnine v zgoraj navedenih rokih bistvena sestavina te prodajne pogodbe, kar pomeni, da je v primeru, da kupec zamudi s plačilom kupnine, ta prodajna pogodba razdrta po samem zakonu. Prodajalca lahko pogodbo ohraniti v veljavi, če po preteku roka nemudoma obvesti kupca, da zahteva plačilo kupnine kljub zamudi. V tem primeru je kupec prodajalcema za čas od dneva zapadlosti plačila kupnine do dneva plačila dolžan plačati zakonske zamudne obresti, pri čemer se kot osnova vzame vrednost neplačanega dela zneska kupnine.

Če bo prišlo do razdrta te prodajne pogodbe zaradi zamude s plačilom kupnine v skladu z določili te prodajne pogodbe, se kupec zavezuje prodajalcema plačati pogodbeno kazen v višini 10 % od pogodbene vrednosti nepremičnine.

8. člen

Če kupec ne plača kupnine v dogovorjenih rokih, imata prodajalca pravico zahtevati zamudne obresti od dogovorjene vrednosti posameznega nepravčasno plačanega obroka, in sicer od dneva zapadlosti do plačila.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da prodajalca ne moreta uveljavljati nikakršnih dodatnih stroškov financiranja ali drugih dodatnih stroškov, če bo kupec redno izpolnjeval svoje pogodbene obveznosti.

9. člen

Prodajalca sta dolžna izročiti kupcu v posest in uporabo nepremičnine, ki so predmet te prodajne pogodbe, prosto oseb in stvari najkasneje do konec leta 2009 kot je predviden tudi rok za dokončanje del.

Kupec se zavezuje sodelovati pri kvalitetnem prevzemu nepremičnin skupaj s prodajalcema.

O izročitvi nepremičnin pogodbene stranke sestavijo in podpišejo primopredajni zapisnik. Z dnem podpisa primopredajnega zapisnika se šteje, da so bile predmetne nepremičnine prenesene v posest in uporabo kupca.

10. člen

Do dneva izročitve nepremičnin stroške obratovanja, vzdrževanja in druge stroške, davke, javne dajatve, povezane z lastništvom in uporabo nepremičnin bremenijo prodajalca kot lastnika, posestnika in uporabnika nepremičnine oziroma gradbenega izvajalca, v kolikor je tako dogovorjeno med prodajalcema in gradbenim izvajalcem.

Prodajalca ne odgovarjata za zamudo pri izročitvi teh nepremičnin, če je ta nastala iz razlogov na katere prodajalca nista mogla vplivati (višja sila).

11. člen

Iz razloga, ker v trenutku sklenitve te prodajne pogodbe nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo kot samostojen del v etažni lastnini, sta pogodbeni stranki sporazumni, da bosta prodajalca pripravila in overila zemljiškoknjžno dovolilo za vknjižbo pridobitve lastninske pravice na nepremičnini, ko bo na zemljiško knjigo vložen zemljiškoknjžni predlog za vknjižbo etažne lastnine na nepremičnini. Kupcu bo s strani prodajalcev izročeno notarsko overjeno zemljiškoknjžno dovolilo ob predložitvi potrdila o plačilu celotne kupnine.

Vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi se zavezuje predlagati kupec.

Če vknjižba lastninske pravice v zemljiško knjigo v korist kupca, iz razlogov povezanih s to prodajno pogodbo (neustreznost te prodajne pogodbe), ne bo mogoča, se prodajalca zavezujeta kadarkoli na zahtevo kupca z njim skleniti ustrezen dodatek k tej prodajni pogodbi ozirom izdati ustrezno zemljiškoknjžno dovolilo, na podlagi katerega bo kupec lahko dosegel vknjižbo lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi.

Prodajalca se zavežeta nositi stroške priprave te prodajne pogodbe, zemljiškoknjžnega dovolila, stroške notarske overovitve podpisov prodajalcev na zemljiškoknjžnem dovolilu. Kupec se zaveže nositi stroške povezane z vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi pristojnega sodišča.

12. člen

Pogodbene stranke so sporazumne, da bodo morebitne spore iz tega pogodbenega razmerja reševale sporazumno. V kolikor to ne bi bilo mogoče, je za reševanje sporov pristojno stvarno pristojno sodišče Ljubljani.

Vprašanja, ki jih ta pogodba ne ureja, se bodo reševala v skladu z določili Obligacijskega zakonika.

13. člen

Če prodajalca ne bi predala predmeta te prodajne pogodbe bremen prostega v roku določenem s to pogodbo oziroma, da prideta prodajalca glede tega v zamudo, se prodajalca zavezujeta kupcu plačati pogodbeno kazen za zamudo pri izročitvi v višini 5 % (pet promilov) od celotne kupnine za vsak dan zamude. Kazen iz tega naslova na sme preseči 5 % vrednosti celotne kupnine.

Prodajalca ne odgovarjata za zamudo pri izročitvi teh nepremičnin, če je ta nastala iz razlogov na katere prodajalca nista mogla vplivati (višja sila).

14. člen

Prodajalca odgovarjata za solidno in strokovno izvedbo del, skladno z določili te pogodbe. Prodajalca odgovarjata tudi za morebitne napake v izdelavi zgradbe, ki zadevajo njeno solidnost, če se take napake pokažejo v 10 (desetih) letih od izročitve in prevzema objekta.

Prodajalca dajeta kupcu 2 letno garancijo za izvršena obrtniška in inštalacijska dela pod pogojem, da kupec uporablja kupljene nepremičnine po načelih dobrega gospodarja in v skladu s pisnimi navodili prodajalca.

Za vgrajene industrijske izdelke in opremo veljajo garancijski roki v trajanju in obsegu, kot jo daje prodajalec te opreme.

15. člen

Pogodbeni stranki izjavljata, da v zvezi s sklenitvijo te pogodbe ni prišlo do storitve ali opustitve, ki predstavlja korupcijo in katere namen bi bil zagotovitev ravnanja v nasprotju s poslovnimi interesi obeh pogodbenih strank in/ali veljavni predpisi. Če se naknadno ugotovi, da je na strani ene od pogodbenih strank prišlo v zvezi s sklenitvijo ali izvajanjem pogodbe do storitve ali opustitve, ki predstavlja korupcijo, in, ki vpliva ali bi utegnila vplivati na ravnanje pogodbenih strank, lahko druga pogodbena stranka s pisno izjavo uveljavlja ničnost oziroma razdre pogodbe.

16. člen

Poslovno skrivnost predstavlja vsa dokumentacija, ki se nanaša na predmet te pogodbe, zato pooblaščen oseba ali drugi delavci, ki imajo dostop do nje v nobene primeru ne smejo brez izrecnega dovoljenja kupca o tej dokumentaciji seznanjati ali obveščati drugih oseb, razen oseb, ki morajo biti z vsebino pogodbe seznanjeni po službeni dolžnosti ali oseb, ki so za to pooblaščen s predpisi. Poslovno skrivnost morajo osebe iz prejšnjega odstavka varovati še najmanj tri leta po izpolnitvi oziroma nehanju veljavnosti pogodbe.

17. člen

Višja sila so tisti nepredvidljivi in nepričakovani dogodki, ki niso odvisni od volje pogodbenih strank in jih stranki nista mogli pričakovati, preprečiti ali odkloniti.

Pogodbena stranka, na strani katere je nastala višja sila, je dolžna obvestiti drugo pogodbeno stranko takoj, najkasneje pa v treh dneh o nastopu in prenehanju višje sile ter predložiti verodostojne dokaze o obstoju in njenem trajanju, kajti v nasprotnem primeru sicer šteje, da ni nastala.

Zaradi višje sile lahko vsaka pogodbena stranka zahteva spremembo določil te prodajne pogodbe.

18. člen

Pooblaščen predstavnik prodajalca sta Karmen Pintar Oblak (JSS MOL) in Bojan Kranjc (DEOS). Pooblaščen predstavnik kupca je Marko Jaklič.

19. člen

Ta prodajna pogodba je sestavljena in podpisana v sedmih (7) izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po dva (2) izvoda. En (1) izvod prodajne pogodbe pa je namenjen vknjižbi lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Sestavni deli te pogodbe so:

Priloga 1:	elektronski izpis ZKI z dne 2.3.2009 za vložka 5684 in 6491, k.o. Trnovsko predmestje
Priloga 2:	Idejna zasnova, april 2008
Priloga 3:	Tloris pritličja, list št. 1.03
Priloga 4:	Poročilo o izvršeni oceni vrednosti nepremičnine – november 2008

20. člen

Ta prodajna pogodba je sklenjena, ko jo podpišejo vse pogodbene stranke.

Datum: 30.3.2009

Št. pogodbe: 24/2009

Datum: 31.3.2009

Št. Pogodbe: 9/2009

Datum:

06-04-2009

Št. Pogodbe:

651-138/2009

Prodajalec:

Javni stanovanjski sklad
Mestne občine Ljubljana

Jožka Hegler
direktorica

Prodajalec:

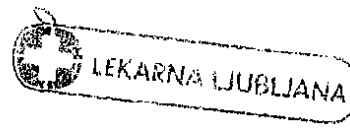
DEOS d.d.

Bojan Kranjc
direktor

Kupec:

JAVNI ZAVOD LEKARNA
LJUBLJANA

Mag. Marko Jaklič
direktor



Janja Kadunc Mežek

Upo

Št. elab.: 7DZ-11-08

POROČILO O IZVRŠENI OCENI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC -

LEKARNA TRNOVO,

na projektu CENTER STAREJŠIH TRNOVO, Ljubljana

Ljubljana, november 2008

1. POVZETEK OCENJEVANJA VREDNOSTI

Skladno z vašim naročilom smo izdelali oceno **vrednosti** nepremičninskih pravic na poslovnem prostoru LEKARNA TRNOVO s pripadajočim komunalno opremljenim zemljiščem in 5 garažnimi mesti. Poslovni prostori se nahajajo na lokaciji novogradnje CENTER STAREJŠIH TRNOVO, z mikrolokacijo v pritličju vogala Riharjeve in Devinske ulice. Garažna mesta se nahajajo v kleti objekta.

Prostori so trenutno v 3. gradbeni fazi, s tem, da se bo poslovni prostor prodal po pogodbi z Javnim zavodom Lekarna Ljubljana v dokončanem stanju. Finalizacija zajema nekatera splošna zaključna dela in posebne detajle v skladu s projektnimi zahtevami Lekarne. Za oceno vrednosti po načinu primerljivih prodaj so bili pridobljeni podatki o transakcijah primerljivih posesti v podaljšani 3. gradbeni fazi, kakršna je v izhodišču planirana s strani izvajalca GPG za poslovni del. Nadalje je ocenjena vrednost finalnih del do zaključne faze poslovnega prostora, pri čemer se upošteva projektne podloge končnega kupca (Lekarna) in oceno kalkulativenega stroška izvedbe obrtnih in instalacijskih del v prostoru. Temu je dodan posredni strošek investitorja (JSS MOL). Ker gre za znanega kupca, je tako končna vrednost lokala sestavljena iz elementov tržne vrednosti 3. gradbene faze lokala ter priznanih stroškov notranje finalizacije prostora.

Tako ocenjena vrednost bo služila za pridobitev izhodiščne cene po Uredbi o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (UL RS 84/2007). Vrednost je bila izdelana v skladu z omejitvenimi pogoji na dan 24.11.2008. Pri ocenjevanju vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic je bil uporabljen **način primerljivih prodaj**, rezultat katerega je bila indikacija ocenjene vrednosti nepremičninskih pravic. Z **nabavnovrednostnim načinom** pa so izraženi stroški finalizacije poslovnega prostora. *Pojasnilo:* način primerljivih prodaj je izveden za standard objekta v 3. gradbeni fazi, oziroma ostalega objekta v 3. gradbeni fazi, zatem pa so dodani pričakovani stroški finalizacije objekta po pogodbi. Tako dobljena vrednost predstavlja končno ocenjeno vrednost LEKARNE Trnovo.

Na osnovi dejstev in analiz, ki jih vsebuje ta elaborat, je naše mnenje, da znaša **vrednost nepremičninskih pravic za ocenjevani prostor – LEKARNA Trnovo skupaj s 5 parkirnimi mesti, na dan 24.11.2008:**

578.160,00 EUR Znesek ima vključen DDV (20%).

Posebej opozarjamo na točko 2.2.9 *Predpostavke in omejitvene okoliščine*.

Poročilo je izdelano v treh izvodih, od katerih prejme naročnik dva izvoda, tretji ostane v arhivu ocenjevalcev.

S spoštovanjem,



POOBlaščen OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN
dr. Dušan Zupančič, univ.dipl.inž.grad.

Ljubljana, 28.11.2008

KAZALO:

1.	POVZETEK OCENJEVANJA VREDNOSTI	1
2.	UVOD	3
2.1	Predstavitev projekta cenitve	3
2.1.1	Predmet vrednotenja	3
2.1.2	Naročnik poročila	3
2.1.3	Lastnik nepremičnin	3
2.1.4	Namen vrednotenja	3
2.1.5	Podlaga vrednosti	3
2.1.6	Datum vrednotenja	3
2.1.7	Datum oglada	4
2.1.8	Datum poročila	4
2.1.9	Predpostavke in omejitvene okoliščine	4
2.1.10	Definicije pojmov	5
2.1.11	Cenilci	5
2.1.12	Izjava ocenjevalcev	6
2.2	Opis in analiza nepremičnine	7
2.2.1	Podatki o zemljišču	8
3.	ANALIZA GOSPODARSKEGA STANJA	9
3.1	Analiza mesta	13
4.	ANALIZA LOKACIJE	15
5.	OCENJEVANJE VREDNOSTI	16
5.1	Način primerljivih prodaj	16
5.1.1	Predstavitev načina	16
5.1.2	Ocena vrednosti nepremičninskih pravic po načinu primerljivih prodaj	17
5.1.3	Nabavna vrednost finalnih del po idejnem projektu	18
5.1.4	Rekapitulacija vrednosti nepremičninskih pravic, ocenjenih po načinu primerljivih prodaj - lokal	19
5.1.5	Vrednost parkirnih mest	19
5.1.6	Rekapitulacija vrednosti nepremičninskih pravic, ocenjenih po načinu primerljivih prodaj	20
6.	INDIKACIJA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC	20

PRILOGE

izjava naročnika

certifikat o pridobitvi naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin

2. UVOD

2.1 Predstavitev projekta cenitve

2.1.1 Predmet vrednotenja

Predmet vrednotenja so nepremičninske pravice na poslovnem prostoru – LEKARNA TRNOVO. Poslovni prostor se nahaja v pritličju objekta Center starejših Trnovo. Prostor v gradbenem, obrtnem in instalacijskem smislu finalizira do dogovorjene faze GPG iz Ljubljane. Površina poslovnega prostora – lokala znaša skupaj netto 152,15 m², prostorom pa pripada še 5 tipskih garažnih mest v kletni etaži objekta.

2.1.2 Naročnik poročila

Naročnik poročila je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana.

2.1.3 Lastnik nepremičnin

Investitor v gradnjo ocenjevanih nepremičnin je:

60% - DEOS d.d., Dunajska 58, Ljubljana

40% - Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, Ljubljana.

2.1.4 Namen vrednotenja

Namen vrednotenja je ocenitev vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe naročnika.

2.1.5 Podlaga vrednosti

V cenilnem elaboratu se ocenjuje tržna vrednost. Tržna vrednost je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti 2007, 8. izdaja opredeljena kot »Ocenjeni znesek, za katerega bi voljni kupec in voljni prodajalec zamenjala premoženje na dan ocenjevanja vrednosti v poslovnem dogodku na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki ravnali kot dobro obveščeni, previdno in brez prisile.«

Ocena vrednosti je izdelana skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (UL RS 14/2007), Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (UL RS 84/2007) in Slovenskimi poslovnofinančnimi standardi (SPS2).

Tržna vrednost nepremičninskih pravic na predmetni nepremičnini je bila ocenjena na podlagi načina primerljivih prodaj. Temu je dodana ocena vrednosti finalnih del do zaključne faze poslovnega prostora.

2.1.6 Datum vrednotenja

Datum vrednotenja je 24.11.2008.

2.1.7 Datum ogleda

Ogled zunanosti nepremičnine je bil opravljen dne 26.11.2008.

2.1.8 Datum poročila

Datum izdelave cenilnega poročila je 28.11.2008.

2.1.9 Predpostavke in omejitvene okoliščine

Splošni omejitveni pogoji

- V postopku ocenjevanja smo se opirali na trditve, informacije in podatke, ki smo jih pridobili s strani predstavnika lastnika, agencij za prodajo nepremičnin in upravnih organov - občinskih skupnosti, v katerih se nahaja ocenjevana in primerljive posesti. Skladno s tem soglašamo, da je material iz cenilnega poročila na razpolago za ustrezno potrditev. S tem tudi ne prenašamo odgovornosti na druge osebe izven sklopa lastnega strokovnega znanja.
- Za vse informacije in podatke o nepremičninah, ki smo jih pridobili s strani naročnika cenitve, ta prevzema vso odgovornost.
- Posest je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgi.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo o izvršeni oceni vrednosti je zaupne narave tako za ocenjevalce vrednosti kot tudi za nameravane uporabnike, pri čemer ocenjevalci ne prevzemamo nobene odgovornosti za zanašanje tretje stranke na poročilo.
- Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pisne privolitve cenilcev.
- Ocenjevalci niso dolžni pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor to ni vzajemno dogovorjeno.
- Vrednotenje je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene nepremičninske pravice, pri čemer je ocenjena vrednost le informacija naročniku o vrednosti nepremičninske pravice, glede na namen cenitve in vrsto ocenjene vrednosti. Podlaga za oblikovanje strokovnega mnenja so: znanje, izkušnje ter poznavanje zakonitosti trga nepremičnin.

Posebni omejitveni pogoji

- Površina stanovanja je bila povzeta po podatkih iz projekta, oziroma zbirnika in prikaza površin po programih in investitorjih za celoten stanovanjsko - poslovni kompleks. Podatki s strani cenilca niso bili detajlno kontrolirani na mestu samem.
- Prostor se ocenjuje v 3. podaljšani gradbeni fazi lokala, po specifikaciji gradbenih del, ki so potrebna za namensko rabo prostora. Postopek ocenjevanja je torej dvostopenjski - zajema vrednotenje prostora v 3. gradbeni fazi po primerljivih prodajah na trgu, zatem se prištejejo pričakovani stroški finalizacije prostora. Glede na to, da je objekt novogradnja, se privzame, da strošek finalizacije odraža vrednost, ki jo priznava tudi trg.
- Ocenjevana nepremičnina je ocenjena brez kakršnihkoli bremen najemnega razmerja.

- Predpostavi se nespremenjeno stanje nepremičnine od dneva ogleda do dneva izdelave poročila (valuta cenitve)

2.1.10 Definicije pojmov

Neto računska površina je izračunana iz neto površine ocenjevanih prostorov, pri kateri se upoštevajo razlike v obdelavi in vrednosti posameznih prostorov za namen ocenjevanja vrednosti. Neto površina prostorov je iz vrednotena na podlagi standarda SIST ISO 9836.

Nepremičnine so opredeljene kot fizično zemljišče in kot tisti narejeni predmeti, ki so povezani z zemljiščem. Gre za fizično, opredmeteno »stvar«, ki jo lahko vidimo in se je dotaknemo, skupaj z vsemi dodatki na zemlji, nad ali pod njo (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2003, 6. izdaja).

Nepremičninske pravice vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnine. Upravičenje ali upravičenja v nepremičninskih pravicah se običajno izkazujejo z nekim dokazom lastništva (npr. dokumentom o lastništvu) ločeno od fizične nepremičnine. Nepremičninske pravice so nefizična zasnova (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2003, 6. izdaja).

Premoženjska pravica je pravica, ki je prenosljiva in katere vrednost je mogoče izraziti v denarju (Stvarnopravni zakonik, UL 87/2002, 17.10.2002).

Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon. Lastninska pravica ne more biti vezana na rok ali pogoj, razen če zakon določa drugače (Stvarnopravni zakonik, UL 87/2002, 17.10.2002).

Cena je pojem za znesek, po katerem povprašujemo, ga ponujamo ali plačamo za nepremičninsko pravico. Zaradi finančnih sposobnosti, motivacije ali posebnih interesov določenega kupca/prodajalca je cena lahko povezana z vrednostjo ali pa ne. Na splošno pa je cena pokazatelj relativne vrednosti nepremičninskih pravic za določenega kupca/prodajalca v določenih okoliščinah (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2003, 6. izdaja).

Vrednost je gospodarska zasnova, ki izraža ceno, za katero se najverjetneje pogodijo kupci in prodajalci nepremičninskih pravic, ki so na voljo za nakup. Vrednost ni dejstvo, pač pa ocena možne cene, ki bo plačana za nepremičninske pravice ob določenem času v skladu s posebno opredelitvijo vrednosti. Gospodarska zasnova vrednosti izraža tržni pogled na koristi tistega, ki poseduje nepremičninske pravice na datum ocenjevanja vrednosti (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2003, 6. izdaja).

Zemljišče je opredeljeno kot površina zemlje, prostor pod njo, ki se širi do središča zemlje, in prostor nad njo, ki se razteza do oblakov. Lastništvo in pravice iz tega naslova so določene v vsaki državi posebej (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2003, 6. izdaja).

Izboljšave. Med izboljšave uvrščamo zgradbe, konstrukcije ali prilagoditve na zemljišču trajne narave, ki vključujejo porabo dela in sredstev zaradi povečanja vrednosti ali koristnosti premoženja. Izboljšave imajo različne vzorce uporabe ali različno dobo koristnosti (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2005, 7. izdaja).

2.1.11 Cenilci

Elaborat so izdelali:

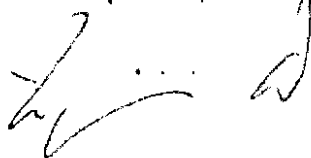
- dr. Dušan Zupančič, univ.dipl.inž.grad., pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo ter sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko pri Ministrstvu za pravosodje.
- Sodelavka: Simona Rotar, mag., univ.dipl.ekon.

2.1.12 Izjava ocenjevalcev

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljamo, da:

- so navedbe dejstev, predstavljenih v poročilu, pravilne, in sicer po naši najboljši vesti, znanju in izkustvih,
- so proučitve in sklepi omejeni samo s poročevalskimi predpostavkami in pogoji,
- se posebej ne zanimamo za predmet premoženja,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja ali doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in izvedbenimi standardi,
- imamo izkušnje z lokacijo in skupino premoženja, katerega vrednost ocenjujemo,
- izpolnjujemo strokovne izobraževalne zahteve,
- osebni pregled premoženja so opravili navedeni cenilci in/ali sodelavci,
- nihče, razen oseb, navedenih v poročilu, ni dajal nobene strokovne pomoči pri pripravljanju poročila.

POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN
dr. Dušan Zupančič, univ.dipl.inž.grad.

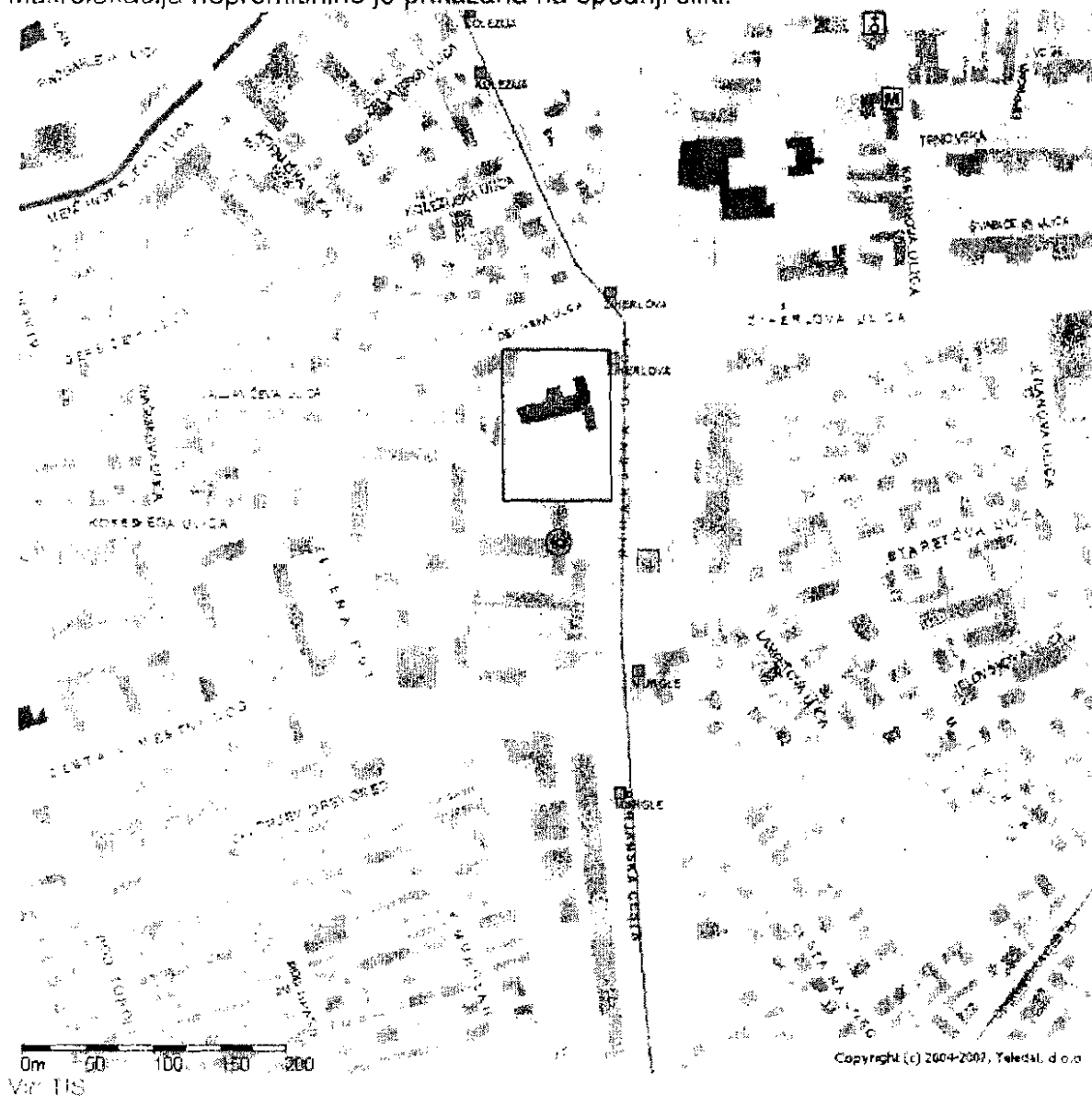


Ljubljana, 28.11.2008

2.2 Opis in analiza nepremičnine

Nepremičnina se nahaja na lokaciji ljubljanskega Trnovega, kot novogradnja v sklopu projekta *Center starejših Trnovo*. Objekt stoji neposredno ob Riharjevi cesti. Lokal se nahaja v pritličju, na vogalu Riharjeve in Devinske ulice. Novogradnja je trenutno v fazi urejanja in izgradnje stanovanjsko poslovne soseske. Skupna komunalna infrastruktura je predvidena po zazidalnem načrtu.

Makrolokacija nepremičnine je prikazana na spodnji sliki.



Splošen opis nepremičnine:

Zasnova Centra za starejše Trnovo je razdeljena na 3 sklope: Dom starejših s skupnim programom, Varovana stanovanja, Spremljajoči program (poslovni del). V slednjega spada tudi prostor Lekarne. Poslovni del je organiziran v objektu ob Riharjevi ulici, vse do Divinske ulice. Lokacija velja za nadpovprečno dobro, mestno jedro, komercialno in staro, je dosegljivo tudi peš. Arhitektonska zasnova in izbrani

materiali so sodeč po PGD dokumentaciji razmeroma visokovredni, primerna je tako ločenost kot povezanost objektov, kvalitetni so elementi plašča konstrukcije, streha in fasada, ki je rahlo členjena, izbrana primerno k programu. Center ima šest nivojev: K+P+3+M. Lekarna se nahaja v pritličju, dostop je iz trga, v naravi preurejenega križišča in ima dva vhoda, glavnega na vogalu z Devinsko ulico ter stranskega v atriju objekta. Servisni dostop je možen po uvozni rampi z Devinske ulice.

Konstrukcija stavb je armiranobetonska v klasični tehnologiji, dilatirana na tri sklope objektov. Temeljenje je na talni plošči, v kesonski izvedbi, s pilotiranjem na Benotto pilotih do globine cca 14m. Obodne stene so AB izvedbe. Tlorisna dimenzija konstrukcije ob Riharjevi je 17,60 x 71m. Streha je dvokapnica s pločevinasto kritino, del je v stekleni izvedbi (pohodno) in v granitogresu. Fasada je izolirana, tankoslojno ometana. Stropovi so spuščeni, prav tako v pritličju, torej tudi v Lekarni. Predelne stene so iz Knaufa, v sanitarijah obloge iz keramike. Tlaki toplotno zaščiteni, na komunikacijah iz sodobne gume, sicer pa mešano leseni in keramični podi, glede na rabo prostorov. Instalacije so običajne žične in cevne: ogrevanje je na skupno plinsko kotlovnico. V lekarni so konvektorji, klimat, šibke in jako-točne napeljave, sistem za varovanje. Frekvenca instalacijskih odjemnih mest je prilagojena idejni zasnovi lekarniške dejavnosti. Prometna ureditev se navezuje na Devinsko ulico, dostopna cesta je hkrati intervencijska pot, možnost parkiranja pa je poleg 5 lastniških PM v kleti še zunaj ob objektu. Vsa zunanja ureditev skupaj s preurejenim parkom in sprehajalnimi ter športnimi elementi je del projekta.

Programske zahteve za prostor Lekarne so povzete v idejni zasnovi projektanta Malgaj Andreja, marca 2008. Bistvenih odstopanj v opremljenosti in finalnih elementih na stanje november 2008 ni. Na tej osnovi je napravljena tudi predračunska kalkulacija, po kateri se ocenjuje vrednost finalnih del v lokalu.

Površine lokala so preverjene po posameznih prostorih iz zbirnika projekta (ozn. C.P.01_LEK) in sestojijo iz: vetrolova, oficine, svtovalnega prostora, materialke, vodstvenega prostora, čajne kuhinje, pomivalnice, čistil, mag.recepture, sanitarij, garderobe in servisnega vhoda. Natačna izmera je razvidna iz rekapitulacije *Prikaza površin po programih in investitorjih* in znaša skupaj **152,15 m2 netto**.

2.2.1 Podatki o zemljišču

Izvleček iz mapne kopije novogradnje oziroma ZK vpisa ni bil povzet za namen ocenjevanja. Prostor predstavlja cca. 2,2% idealnega deleža na 14.626,65 m2 netto celotne površine Centra.

Predmet cenitve niso nepremičninske pravice na celotnem zemljišču, ampak le na pripadajočem delu k posameznem poslovnem prostoru. Vrednost nepremičninskih pravic na zemljišču pri načinu primerljivih prodaj ni izkazana ločeno, ampak je vsebovana v vrednosti nepremičninskih pravic na celotni nepremičnini, torej v tem primeru vezana na netto površino lokala.

3. ANALIZA GOSPODARSKEGA STANJA

Slovensko ekonomsko okolje – vir: GZS

V splošnem velja, da stanje gospodarstva močno vpliva na vse trge v okolju, tudi na nepremičninski trg. V nadaljevanju so v kratkem predstavljeni gospodarski in nekateri demografski podatki za Slovenijo in obravnavano lokacijo.

Slovenija, uradno Republika Slovenija je obmorska in podalpska demokratična država na jugu Srednje Evrope, ki na zahodu meji na Italijo, na severu na Avstrijo, na severovzhodu na Madžarsko, na vzhodu in jugu na Hrvaško, na jugozahodu pa ima izhod na Jadransko morje. Razprostira se na območju 20.273 m².

Po ekonomski in gospodarski razvitosti, kot tudi geografsko spada v Srednjo Evropo. Je članica Organizacije združenih narodov, zveze NATO in Evropske unije.

Prebivalstvo Slovenije. V Sloveniji je bilo 30. junija 2006 po podatkih Statističnega urada 2.008.516 prebivalcev, od tega 985.876 moških in 1.022.640 žensk.

Prehod v leto 2007 je za slovensko gospodarstvo minil v znamenju številnih novosti pri poslovanju. Mnoge od njih so podjetja občutila že od prvega delovnega dne dalje. Prevzem evra in spremembe v davčnem istemu so pomenili dodatna prilagajanja in obremenitve, kljub dobri pripravi in ob sicer splošno pozitivnim vplivom na gospodarstvo kot celoto.

V letu 2006 je Slovenijo zaznamovala visoka gospodarska aktivnost, ki je, kot kažejo do sedaj znani podatki, vrhunec dosegla v drugi polovici leta. 5,6-odstotna medletna rast izmerjena v tretjem četrtletju kaže na možno 5,1-odstotno rast BDP v letu 2006. Z vidika povpraševanja zunanja trgovina ostaja motor rasti gospodarstva, vendar so v letu 2006 vodilno mesto prevzele investicije. Višja investicijska aktivnost je deloma odziv podjetij na ukinitev olajšave za investicije z letom 2007. To se kaže na področju vlaganj v opremo in transport. Zaradi okoljskih zahtev evropske direktive, ki jih mora izpolniti nekaj sto večjih slovenskih podjetij, so bila večja tudi okoljska vlaganja.

Nenavadno topla jesen in začetek zime sta ustvarila pogoje za doseganje visoke, prek 15-odstotne rasti v gradbeništvu, tako pri stanovanjski gradnji kakor tudi v infrastrukturi. Industrija je lani izkazala 7-odstotno letno rast, turistični devizni zaslužek se je povečal za 4 odstotke, prodaja v trgovini pa za dobrih 6 odstotkov.

Inflacija se je v letu 2006 utrdila na ravni 2,5 odstotka. V prihodnje bo ključno nadaljnje obvladovanje dolgoročno vzdržne inflacije.

Na gibanje plač so v letu 2006 še vplivale spremembe v dohodnini, saj so se neto plače zviševale hitreje kot strošek dela. Realna rast bruto plač v letu 2006 je bila 2,2-odstotna.

Gibanja na trgu dela so bila razmeroma ugodna. Zaposlovanje se je krepilo v storitvah in delu industrije ter v segmentu malih podjetij, kjer se je povečalo število s.p.-jev. Zaposlenost je še naprej upadala v nekaterih industrijskih dejavnostih. Stopnja registrirane brezposelnosti se je znižala na 9,4%, medtem ko bo po oceni SKEP stopnja ILO brezposelnosti 6,4%. Strukturna neskladja na trgu dela ostajajo izrazita:

ob slabi geografski in poklicni mobilnosti zaposlovanja se povečuje brezposelnost visoko izobraženih.

Že tretje leto zapored so bili blagovno-storitveni tokovi Slovenije s tujino zelo pozitivni. V treh četrtletjih 2006 sta bila tako izvoz kot uvoz realno za blizu 10 odstotkov višja kot leta 2005. Ob ugodni mednarodni konjunkturi, ki se je nadaljevala tudi v zadnjih mesecih 2006, je slovenska blagovna menjava s tujino v vsem letu dosegla visoko, 16,1-odstotno nominalno rast, ki pa je bila proti koncu leta upočasnjena. Uvoz se je v vsem letu povečal za nekaj manj, za 15,5 odstotka. Blagovni primanjkljaj je v vsem letu znašal 1.538 milijonov evrov.

Uvoza blaga je bilo za 18.260 milijonov evrov, nominalno za 15,5 odstotka več kot v predhodnem letu. Bistveno hitreje se je povečeval uvoz iz držav nečlanic EU, ki je bil nominalno višji za 19,9 odstotka. V skupnem uvozu je v letu 2006 največ prispevala pospešena rast investicijskega blaga in blaga za vmesno porabo (17,7 oz. 17,1), podpovprečno pa se je lani povečal uvoz blaga za široko porabo.

Plačilna bilanca

V plačilni bilanci Slovenije je po začasnih podatkih Banke Slovenije primanjkljaj porasel v letu 2006 na 773 milijonov evrov. Na tak primanjkljaj je vplival visok primanjkljaj v blagovni menjavi v višini 1.111 milijonov evrov, ki ga v celoti ni bilo mogoče pokriti s storitvenim presežkom, ki je bil višji za 1 milijon evrov.

Tečaji in cene

Evro je v tolarjih vse zadnje obdobje ostajal stabilen. Vse od maja 2005 se je njegova mesečna povprečna vrednost gibala celo nekaj pod centralno pariteto – v letu 2006 je tečaj evra v tolarjih v povprečju dosegel 239,64 SIT.

Za Slovenijo bo tudi po prevzemu evra pomembno spremljanje gibanja referenčnih tečajev za ameriški dolar. V razmerju do evra je dolar v letu 2006 nihal, zadnje mesece v letu je še dodatno izgubljal na vrednosti, decembra je bil 1 evro vreden v povprečju že 1,32 dolarja. V letu 2006 je ameriški dolar v povprečju dosegel vrednost 191,03 SIT, za 1 evro pa je bilo v povprečju potrebno odšteti 1,255 dolarja. V začetku leta 2007 se je dolar spet rahlo okrepil – januarja je bil 1 evro v povprečju vreden 1,30 dolarja.

Cene in inflacija

Inflacija v Sloveniji je v letu 2006 v povprečju dosegla 2,5 odstotka, enako kot leto pred tem. Merjeno na medletni ravni (december) pa je bila rast cen 2,8 odstotna. V povprečju so se cene storitev v letu 2006 zvišale za 3,4 odstotka, cene blaga pa za 2 odstotka.

Leto 2006 je na področju inflacije za Slovenijo prineslo potrditev stabilnosti cen in s tem zrelost za prevzem evra z letom 2007. Tveganja za rast cen ob menjavi valute so bila razmeroma velika, vendar se večinoma niso uresničila. Sistem dvojnega označevanja cen, sklenitev t.i. cenovne zaveze med številnimi podjetji, aktivna vloga t.i. cenovne zaveze med številnimi podjetji ter aktivna vloga potrošniških organizacij so ob uravnoteženi ekonomski politiki pomembno pripomogle k manjšim in večinoma

parcialnim dvigom cen, ki doslej niso pomembneje vplivali na splošno raven cen in inflacijo.

Za leto 2007 bo najpomembnejše nadaljnje obvladovanje dosežene inflacije na dolgoročni vzdržni ravni. Z vidika podjetij bodo na to bistveno vplivale dosežene rešitve na področju politike plač, tveganje pa še ostaja v zunanjem okolju (nafta, surovine). V SKEP ocenjujejo, da je letov v Sloveniji možna povprečna 2,6-odstotna inflacija.

Investicije

Ugodni finančni pogoji – nizke obrestne mere, razpoložljivost kreditov bank in dobre bilance podjetij-ta čas spodbudno vplivajo na investicijsko aktivnost v celotni Evropski uniji in tudi v Sloveniji. Z razmeroma visokim, 24,4-odstotnim deležem v slovenskem bruto domačem proizvodu pa investicije pomenijo v letih 2006 in 2007 dodatni pospešek skupnih gospodarskih aktivnosti.

Obrestne mere

V letu 2006 se obrestna mera refinanciranja v Evropski centralni banki (ECB) spremenila kar petkrat. Ob vsaki spremembi se je povečala za 0,25 odstotnih točk in je od sredine decembra dalje na ravni 3,50 %. ECB je z denarno politiko v zadnjem obdobju uspela stabilizirati inflacijo v evroobmočju na ravni 1,9 % (november in december) in na tej podlagi vzpodbujati gospodarsko rast in zaposlovanje.

Obrestne mere Banke Slovenije so se postopno približevale obrestnim meram ECB. Obrestna mera za 60-dnevne tolarne blagajniške zapise je tudi v decembru ostala na 3,50 %. Obrestna mera refinanciranja kot ključna obrestna mera BS (3,75 %) je bila v decembru le 0,25 odstotne točke višja kot ECB. S prevzemom evra tudi za Slovenijo velja ključna obrestna mera ECB, saj se denarna politika te banke izvaja tudi v Sloveniji. Za pretežni del leta 2006 je značilno počasno zniževanje obrestnih mer na denarnem trgu, od avgusta dalje pa so se te obrestne mere rahlo povečale. Evrotržne obrestne mere pa se povečujejo že dalj časa.

Obrestne mere za nove kredite se v letu 2006 za tolarne kredite niso zniževale, za kredite v evrih pa so se povečevale. V novembru so bile obrestne mere za nove kratkoročne in dolgoročne tolarne kredite podjetjem 5,0 in 5,2 %. Za kredite v evrih je bila obrestna mera v novembru povprečno 4,6 %.

Obrestna mera za bančne kredite podjetjem je bila po podatkih ECB v novembru v evroobmočju povprečno na ravni 5 % za kratkoročne in 5,2 % za dolgoročne kredite, za kredite nad 1 mio evrov pa 4,3 in 4,6 %. V Sloveniji je bila obrestna mera za kredite v evrih povprečno 4,6 %.

IZBRANI KAZALNIKI – leto 2007 (www.gzs.si/skep, 26.03.2007)

Februarja 2007, kot mesec pred tem, je bilo v Sloveniji moč zabeležiti znižanje povprečne ravni cen. Glede na januar se je povprečna inflacija znižala za 0,2 odstotka. Poleg 0,2 odstotka nižjih cen blaga so se po treh mesecih rasti za 0,1 odstotka znižale tudi povprečne cene storitev. Inflacija na letni ravni merjena s harmoniziranim, to je s primerljivim evropskim indeksom, je bila februarja 2,3-

odstotna, medtem ko je povprečna februarska inflacija v evro območju dosegla 1,8 odstotka.

Cene industrijskih proizvodov pri proizvajalcih so se januarja v povprečju zvišale za 0,6 odstotka, tako za domači, kakor tudi za tuji trg. Januarja 2007 so bile glede na januar lanskega leta proizvajalčeve cene na domačem trgu višje za 3,5 odstotka, izvozne cene za evro območje pa so bile višje za 7,1 odstotka. Nasprotno pa so bile dosežene za 0,3 odstotka nižje izvozne cene v države izven evro območja. Ločene indekse je SURS začel objavljati z letom 2007, zaradi zahtev Eurostata.

Obrestne mere Svet ECB je s 14. marcem 2007 zvišal izklicno obrestno mero za operacije glavnega refinanciranja za 25 bazičnih točk, na 3,75%. Odločitev ECB je bila sprejeta zaradi tveganj pritiska na zviševanje inflacije v srednjeročnem obdobju in naj bi prispevala k stabilizaciji srednjeročnih inflacijskih pričakovanj v evro območju.

Povprečna bruto plača na zaposlenega je januarja 2007 znašala 1.250,34 EUR, kar predstavlja realno za 0,2 odstotka manj kot decembra lani. Glede na januar 2006 je bila realno za 3,6 odstotka večja. Povprečna mesečna neto plača je v januarju 2007 znašala 815,68 EUR in je bila realno za 0,3 odstotka višja kot decembra ter za 5,6 odstotka višja kot januarja lani.

V januarju 2007 je bilo v Sloveniji v povprečju 838.005 delovno aktivnih, za 0,7 odstotka več kot decembra in za 1,1 odstotka več kot januarja lani. Število zaposlenih pri pravnih osebah je bilo v tem času za 2,5 odstotka večje, zaposlenih pri fizičnih osebah kar za 4,6 odstotka, samostojnih podjetnikov za 3,8 odstotka in samozaposlenih za 6,9 odstotka večje.

Februarja 2007 je bilo registriranih 77.669 brezposelnih, 2,9 odstotka manj kot januarja in 17,5 odstotka manj kot februarja 2006. V prvih dveh mesecih 2007 je bilo v povprečju mesečno registriranih 78.819 brezposelnih, 16,7 odstotka manj kot v enakem obdobju leta 2006. Stopnja registrirane brezposelnosti je bila januarja 2007 (zadnji razpoložljiv podatek) 8,7-odstotna.

Delodajalci so februarja 2007 prek Zavoda za zaposlovanje objavili 17.771 prostih delovnih mest, za 11,2 odstotka manj kot januarja, a za 7,5 odstotka več kot februarja 2006. V prvih dveh mesecih 2007 je bilo objavljenih skupaj 37.786 potreb po delavcih, v povprečju 18.893 mesečno, za 5,8 odstotka več kot v enakem obdobju leta 2006.

Januarja 2007 je bila slovenska blagovna menjava s tujino zelo živahna - Slovenija je izvozila in uvozila več kot pred letom dni. Izvozili smo za 1.418 milijonov evrov blaga, kar je za 15 odstotkov več kot januarja lani. Še bolj se je v tem času povečal uvoz blaga - v prvem mesecu letos je bilo uvoženega za 1.518 milijonov evrov, kar predstavlja 20,9 odstotka več kot v januarju lani. Izvoz blaga v države EU, po novem EU27, je januarja presegel milijardo evrov, v primerjavi z januarjem lani je bil za 14,7 odstotka višji. Še nekaj bolj se je povečal izvoz v države nečlanice, za 16 odstotkov. Letos je uvoz rasel nekaj bolj pospešeno iz držav članic EU (za 21,1 odstotka), iz držav nečlanic pa je bil višji od lanskega januarja za 20,2 odstotka. V prvem mesecu je blagovni primanjkljaj dosegel 100 milijonov evrov, še za polovico višji pa je bil z državami članicami EU.

Blagovna menjava Slovenije s tujino		2006	Januar 2007
Mio EUR	Rast v %	Mio EUR	Rast v %

Blagovna menjava Slovenije s tujino	2006		Januar 2007	
	Mio EUR	Rast v %	Mio EUR	Rast v %
IZVOZ	16.722	16,1	1.418	15,0
· EU25	11.441	17,1	1.053*	14,7*
· Države nečlanice	5.280	14,1	365	16,0
UVOZ	18.260	15,5	1.518	20,9
· EU25	14.644	14,5	1.205*	21,1*
· Države nečlanice	3.616	19,9	313	20,2
SALDO MENJAVE	-1.538		-100	
· EU25	-3.203		-152*	
· Države nečlanice	1.664		52	
Saldo tekoče plačilne bilance	-442			

Vir: Statistični urad RS in Banka Slovenije, podatki so začasni

* za leto 2007 so podatki za države EU27

3.1 Analiza mesta

Ljubljana, glavno mesto Slovenije, je danes politični in kulturni center ter pomembno trgovsko-poslovno, kongresno, sejensko, prometno, znanstveno in izobraževalno središče. Na 274,99 km² živi 267.563 prebivalcev. Ljubljana je največje mesto v Sloveniji in hkrati njen najpomembnejši gospodarski center. Mestna občina Ljubljana je razdeljena na 17 notranjih teritorialnih enot (četrtnih skupnosti).

V novembru je bilo v ljubljanski mestni občini 181.625 delovno aktivnih prebivalcev, od tega 167.190 v podjetjih in drugih organizacijah in 6.356 pri samozaposlenih osebah. Samostojnih podjetnikov je bilo 5.142, oseb, ki opravljajo poklicno dejavnost 2.680, kmetov pa 257.

V decembru je bilo v MOL 10.663 brezposelnih oseb, od tega 5.290 žensk. V Sloveniji je bilo v decembru 90.728 registriranih brezposelnih, pri čemer je bilo 38.350 starejših od 40 let.

V ljubljanski občini je povprečna bruto plača v novembru (358.998 tolarjev) presegla lansko za 6,1%, neto plača pa je znašala 213.485 tolarjev.

Tabela: Prikaz gospodarske dejavnosti v MOL

Kategorija	Leto 2003	Indeks 2003/2002
Število gospodarskih družb	13.002	105
Število zaposlenih	119.150	101,2
Sredstva v 1.000 SIT	5.695.513.164	113,8
Skupni prihodki v 1.000 SIT	4.431.976.868	111,1
Dodana vrednost v 1.000 SIT	951.261.910	114,2
Čisti dobiček v 1.000 SIT	219.759.957	124,5
Čista izguba v 1.000 SIT	85.934.677	90,1

Vir: MOL, Center za informatiko - Služba za mestno statistiko in analize

Glede demografskih trendov lahko rečemo, da se število prebivalstva v Ljubljani še vedno povečuje. Glavni razlog je predvsem v priseljevanju ljudi iz drugih krajev Slovenije, zaradi večjih možnosti za zaposlitev. Število prebivalcev Ljubljane v letu

2003 je bilo 267.563. Pomembna za nepremičninski trg je tudi starostna struktura prebivalcev, ki je prikazana v spodnji tabeli:

Tabela: Starostna struktura prebivalcev Ljubljane

Starostni razred	Delež
do 14 let	13,2 %
15-24 let	12,8 %
25-64 let	57,8 %
65 in več let	16,2 %

Vir: MOL, Center za informatiko - Služba za mestno statistiko in analize

V nadaljevanju so prikazani tudi nekateri drugi podatki v različnih časovnih obdobjih.

Zap. št.	Vrsta podatka	Občina Ljubljana	Indeks L/L-1	Delež-indeks na regijo	Delež-indeks v RS
1	SKUPNA POVRŠINA (v km)	275		7,8%	1,4%
2	ŠTEVILO OBČIN	1			
3	ŠTEVILO PREBIVALCEV 30.06.2004 (vir: Statistični urad RS)	267.563		50,8%	13,4%
4	ŠTEVILO AKTIVNIH PREBIVALCEV povp. jan-dec. 2004 (vir: Statistični urad RS)	188.671	102,7	70,8%	21,6%
5	ŠTEVILO DELOVNO AKTIVNIH PREBIVALCEV povprečje jan-dec 2004	178.001	102,8	71,8%	21,8%
	Zaposlene osebe (95,5 %)	169.993	102,9	73,8%	24,2%
	- v podjetjih (91,9 %)	163.606	103,2	75,9%	23,7%
	- pri samozaposlenih (3,6 %)	6.393	96,2	42,8%	9,7%
	Samozaposlene osebe (4,5 %)	8.008	99,7	46,0%	10,1%
	- samostojni podjetniki (2,9 %)	5.107	99,0	45,6%	11,9%
	- poklicna dejavnost (1,5 %)	2.655	100,5	83,3%	40,5%
	- kmetje (0,1 %)	246	105,6	8,1%	0,8%
6	ŠTEVILO BREZPOSELNIH povprečje jan-dec 2003 (vir: Statistični urad RS)	10.670	100,8	57,0%	11,5%
	- povprečna stopnja regist.brezposelnosti -ocena za regijo OZL je 6,7 %	9,0 %	102,3	134,3	80,4
7	ŠTEVILO DELUJOČIH ("ŽIVIH") GOSPODARSKIH DRUŽB 31.12.2004 od tega (vir: oddani zaključni računi v AJPEŠ 2004)	13.970	107,4	71,3%	33,2%
	- malih družb (96,8 %)	13.521	108,4	71,2%	33,4%
	- srednjih (1,4 %)	198	78,6	72,0%	26,2%
	- velikih (1,8 %)	251	89,0	81,2%	32,5%
8	ŠTEVILO ZAPOSLENIH V GOSPODARSTVU PO DELOVNIH URAH V LETU 2004 PO VELIKOSTI (vir: AJPEŠ, zaključni računi 2004)	121.758	102,3	75,3%	26,0%
	- malih družb (36,9 %)	44.969		67,7%	26,3%
	- srednjih (13,6 %)	16.607		68,9%	22,0%
	- velikih (49,4 %)	60.182		84,6%	27,1%
9	STRUKTURA ZAPOSLENIH V GOSPODARSTVU PO DELOVNIH URAH V LETU 2004 PO PODROČJIH SKD (vir: AJPEŠ, zaključni računi 2004)	121.758	102,3	75,3%	26,0%
	- G - trgovina (28,3 %)	34.419		83,7%	41,9%
	- D - predelovalne dejavnosti (19,9 %)	24.241		53,3%	11,6%
	- E - oskrba z elek.energ.,plinom in vodo (12,2 %)	2.687		85,4%	23,0%
	- K - poslovanje z nepremičninami najem in poslovne storitve (17,1 %)	20.827		83,3%	45,6%
	- F - gradbeništvo (10,4 %)	12.630		80,3%	31,0%
	- I - promet,skladiščenje,zveze (15,2 %)	18.479		92,6%	49,0%
	- J - finančno posredništvo (1,2 %)	1.438		95,4%	65,7%
	- O - druge javne,skupne in osebne storitve (1,6 %)	1.920		77,1%	23,0%
	- H - gostinstvo (3,0 %)	3.622		86,4%	26,9%
	- - ostala področja (1,2 %)	1.495		54,6%	8,8%
10	PRIHODKI GOSPODARSTVA PO ZAKLJUČNIH RAČUNIH V LETU 2004 v mio SIT (vir: AJPEŠ, zaključni računi 2004)	4.986.099	116,3	84,6%	37,4%
	- malih družb (35,5 %)	1.772.204		73,1%	33,5%

Zap. št.	Vrsta podatka	Občina Ljubljana	Indeks L/L-1	Delež indeksa na regijo	Delež indeksa v RS
	- srednjih (13,9 %)	632.760		78,5%	33,6%
	- velikih (16,1 %)	1.021.135		92,4%	40,4%
11.	STRUKTURA GOSPODARSTVA GLEDE NA PRIDOBILKE V 11. 2. 2004 PODROČJIH SKD v mio SIT. (vir: AJPES, zaključni račun 2004)	4.986.029	116,3	84,6%	37,4%
	- G - trgovina (48,0 %)	2.394.205		89,3%	51,6%
	- D - predelovalne dejavnosti (14,1 %)	703.546		63,5%	15,0%
	- E - oskrba z elek. energ., plinom in vodo (13,0 %)	1.51.070		95,0%	34,6%
	- K - poslovanje z nepremičninami najem in poslovne storitve (13,6 %)	677.932		91,3%	55,5%
	- F - gradbeništvo (5,9 %)	293.591		82,8%	34,8%
	- I - promet, skladiščenje, zveze (10,7 %)	534.687		94,3%	59,5%
	- J - finančno posredništvo (1,9 %)	93.371		98,0%	73,1%
	- O - druge javne, skupne in osebne storitve (1,2 %)	59.053		86,8%	33,8%
	- H - gostinstvo (1,0 %)	52.227		82,6%	32,0%
	- - ostala področja (0,5 %)	26.417		48,4%	8,6%
12.	ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA v mio SIT	238.070	122,7	84,7%	41,1%
	ČISTA IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA v mio SIT	57.254	70,8	82,4%	30,6%
	NETO ČISTI DOBIČEK v mio SIT	180.816		85,5%	46,2%
13.	BRUTO DODANA VREDNOST (BDV) 2004 v mio SIT (vir: SKEP GZS in CIS-GZS)	1.042.725	119,3	81,8%	33,4%
	- BDV na zaposlenega v mio SIT	8,6	116,6	108,7	128,3
14.	IZVOZ V LETU 2004 (v mio EUR po predhodnih podatkih) (vir: SURS, obdelava GZS)	1.831,1	109,4	65,8%	14,6%
15.	UVOZ V LETU 2004 (v mio EUR po predhodnih podatkih) (vir: SURS, obdelava GZS)	4.985,5	114,6	84,7%	36,4%
16.	SALDO V LETU 2004 (v mio EUR po predhodnih podatkih)	-3.154,4	117,9	101,6%	
17.	POVPREČNA Mesečna plača (bruto) NA ZAPOSLENEGA V LETU 2004 v SIT	326.195	104,2	107,0	121,9

Opomba: regija O/L pokriva 25 občin Osrednje + 6 občin JV regije (Kočevje, Ribnica, Sodražica, Kostel, Osilnica, Loški potok)

Vir: GZS

4. ANALIZA LOKACIJE

Značilnosti nepremičninskega trga v Ljubljani izkazujejo nekatere splošne lastnosti, ki vplivajo na vrednotenje predmetne nepremičnine. Ljubljano je namreč prizadelo splošno dezinvestiranje podjetij na področju stvarnega premoženja na začetku devetdesetih let. Številna podjetja so se razbremenila, predvsem zaradi predimenzioniranih nepremičnin in previsokega standarda za potrebe poslovanja. To je vodilo v tržno neravnovesje na strani ponudbe in posledično v močan padec iztržljivih cen vseh vrst nepremičnin. Že nekaj časa pa je v Ljubljani opaziti izboljšanje gospodarskega položaja in s tem dvig cen vseh vrst nepremičnin, vendar ne za vse v enaki meri. Na področju poslovnih nepremičnin mešanega značaja je moč opaziti manjši, vendar konstantni dvig cen. Vendar je pri tem potrebno opozoriti na močno diverzifikacijo cen tovrstnih nepremičnin glede na mikrolokacijo, velikost in opremljenost z inštalacijami. Povpraševanje po poslovnih nepremičninah podobnega tipa je tako največje po manjših, novejših kompleksih z večjim zemljiščem v poslovnih conah, medtem ko je plasiranje večjih, starejših, nefunkcionalnih kompleksov na slabo dostopnih lokacijah težje in običajno zahteva daljše časovne roke prodaje.

Kot vzorec za primerljive prodaje tega segmenta se obravnavajo številne transakcije poslovnih prostorov v 3. gradbeni fazi na lokaciji Trnovega, spodnjega Viča in nekaj manj centra. Za ocenjevanje lokal smo se v največji meri orientirali na bližnjo lokacijo Trnovskih vrat, projekta podobnega stanovanjsko-poslovnega tipa z zelo primerljivimi lastnostmi. Del pogodb o prodaji lokalov je razviden iz historične baze GURS ali direktno preko trženja GPG, ki je »Trnovska vrata« končal okoli 2005/2006. Reprezentativen je tudi vzorec treh poslovnih hiš, od katerih je ena že prodana, drugi dve pa se tržita po ustaljeni ceni. Okvirno gre za prodajne cene med 1.400 in 1.900 EUR/m² brez DDV za podaljšano 3. gradbeno fazo, odvisno od velikosti in delno opremljenosti.

5. OCENJEVANJE VREDNOSTI

5.1 Način primerljivih prodaj

5.1.1 Predstavitev načina

Predpostavka načina je, da racionalni investitor oziroma kupec ne bi bil pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znašajo stroški 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 vrednotimo. Ta način je ob zadostni količini tržnih podatkov večinoma najprimernejši za določanje tržne vrednosti predvsem tistih nepremičnin, ki se pogosto prodajajo na trgu.

V postopku ocenjevanja po načinu primerljivih prodaj je najprej definiran segment trga, kamor spada ocenjevana nepremičnina, nato so puiskane in preverjene pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti. Prodajna cena primerljivih posesti je prilagojena zaradi razlik do obravnavanega premoženja. Enote primerjave se spreminjajo glede na vrsto in uporabnost nepremičnine (npr. m², soba, stanovanje, parkirno mesto, sedež, luknja pri golf igrišču itd).

Primerljive že prodane posesti morajo biti in so v resnici primerljive z obravnavanim premoženjem, in sicer glede na čas prodaje, gospodarske razmere, namembnost prostorov in fizične značilnosti. Najpomembnejše pa je, da veljajo za primerljive nepremičnine enaki pogoji glede ponudbe in povpraševanja kot za ocenjevano nepremičnino. Upoštevanje se le transakcije, ki so bile opravljene med neodvisnim kupcem in prodajalcem, kar pomeni, da ni bilo nikakršnih pritiskov na katero izmed strank, da sta bili obe stranki povprečno obveščeni in sta ravnali ekonomsko racionalno ter da je bilo plačilo financirano na običajen način.

Ko so pregledane značilnosti ocenjevanje in primerljivih nepremičnin, so ocenjene prilagoditve in postavljen je model, katerega rezultat je popravljena prodajna cena primerljivih nepremičnin. Popravki se nanašajo na tržno ovrednotene prilagoditve v značilnostih do ocenjevanje nepremičnine. Z modelom je torej ocenjena cena primerljivih nepremičnin, če bi imele enake lastnosti kot ocenjevana.

5.1.2 Ocena vrednosti nepremičninskih pravic po načinu primerljivih prodaj

Za ocenitev vrednosti nepremičnine po načinu primerljivih prodaj so bile izbrane naslednje primerljive nepremičnine:

Primerljiva nepremičnina	Lokacija	Leto gradnje, adaptacije	Površina v m ²	Prodajna cena v EUR/m ² (netto)
Pisarniški prostori v večjem posl. objektu (zaklj. enota)	Trnovo	2008, 3. gradb. faza	480	1.680
poslovni prostor – lokal (pritličje), pročelna stran na Riharjevo	Trnovska vrata	2006, 3. gradb. faza	100 -125 (fleksib. zasnova)	1.700

Prilagoditve razlik med nepremičninami so opravljene na primerljivih nepremičninah glede na ocenjevano. Odstopanja so podana v odstotkih od prodajne cene primerljivih nepremičnin. Na podlagi odstopanj in tržnih cen primerljivih nepremičnin je ocenjena hipotetična cena, ki bi jo primerljiva nepremičnina dosegla na trgu, če bi imela enake lastnosti kot ocenjevana. Ocenjena vrednost 1 m² ocenjevana nepremičnine je določena kot srednja vrednost dveh hipotetično ocenjenih cen, ki bi jih primerljivi nepremičnini dosegli na trgu, če bi imeli enake lastnosti kot ocenjevana.

Prilagajanje - izračun odstopanj med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami:

Cena primerljive nepremičnine (EUR/m ²)	Odstopanja (%)					Odstopanja skupaj (%)	Prilagojene vrednosti primerljivih nepremičnin (EUR/m ²)	Vrednost nepremičninskih pravic, ocenjena po načinu primerljivih prodaj (EUR/m ²) brez DDV
	Velikost objekta in prip. zemljišča	Čas transakcije	Starost, vzdrževanje objekta	Standard objekta	Lokacija objekta			
1.680	21	1	1	-2	2	23	2.065	2.045
1.700	0	18	1	-2	2	19	2.023	

Velikost upošteva razliko, ki se jo lahko meri v iztržljivi ceni za poslovne prostore manjšega obsega v pritličju Trnovskih vrat in aktualne pogodbene cene za prodajo poslovnih hiš A, B in C v prizidku Trnovskih vrat (prva primerljiva nepremičnina). Razlika znaša 300 EUR/m² netto površine v korist manjših enot, prilagoditev je 21%.

Funkcionalnost upošteva etažnost (P za Lekarno in večetažni objekt poslovne hiše), v tem primeru + 4%.

Čas transakcije, tudi glede na pogoje prometa, zajema transformacijo prodajne cene lokalov v Trnovskih vratih iz leta 2006 do danes, pri čemer se po podatkih GURS (letno poročilo 2007) cene lokalov v Ljubljani povprečno dvignejo za 18% (računano na obdobje rasti med 1. kvartalom 2006 do 1. kvartala 2007). V prvi polovici leta 2008 naj bi rast ne upadla, zgolj promet, vendar se zaradi tveganja glede na situacijo nepremičninskega trga indeksacije za 2008 ne upošteva.

Končna ocena vrednosti 3. pod. gradbene faze:

<i>Nepremičnina</i>	<i>Količina</i>	<i>EM</i>	<i>Vrednost nepremičninskih pravic, ocenjena po načinu primerljivih prodaj (EUR/m²)</i>	<i>Vrednost nepremičninskih pravic, ocenjena po načinu primerljivih prodaj (EUR) - brez DDV</i>
poslovni prostor – 3 pod. gr. faza	152,15	m ²	2.045,00	311.100,00

5.1.3 Nabavna vrednost finalnih del po idejnem projektu

Nabavna vrednost finalnih del, ki so predmet pogodbe med naročnikom in izvajalcem, predstavlja oceno kalkulativnih stroškov dela gradbenih, obrtnih in instalacijskih del, dogovorjenih z LEKARNO in jih ta prevzame ob predaji prostora. Popis, izmera in ocena nabavne vrednosti teh del so skladni s predračunsko oceno izvajalca.

<i>Postavka</i>	<i>EUR brez DDV</i>
I. Gradbena dela	
zemeljska dela	0
betonska dela	0
zidarska dela	4.469,85
tesarska dela in vgradne konstrukcije	0
skupaj	4.469,85
II. Obrtniška dela	
Mavčnokartonska dela	9.124,33
Keramičarska dela	1.016,00
Podopolagalska dela	12.649,54
Slukopleskarska dela	3.696,00
Stavbno pohištvo	6.146,50
skupaj	32.632,37
Gradbeno obrtna dela skupaj	37.102,22
III. Električna, oprema in telekomunikacija	
Jaki tok	19.444,59
Šibki tok	15.060,86
VO – KA v prostoru (priključki, vgradna oprema) – ocena iz projekta	7.593,00
IV. Cevne inštalacije	
Prezračevanje in klimat sistem	21.408,99
G O I za lekarno skupaj brez DDV	100.609,66
Posredni stroški investitorja – stroški, nadzor, marža (15%)	15.091,50
Skupaj vrednost finalizacije brez DDV	115.701,16

Ocenjena nabavna vrednost finalizacije lokala znaša zaokroženo:
115.700 EUR (ali 912,50 EUR/m²). Cene so brez DDV.

5.1.4 Rekapitulacija vrednosti nepremičninskih pravic, ocenjenih po načinu primerljivih prodaj - lokal

V naslednji preglednici je prikazana rekapitulacija ocene vrednosti nepremičninskih pravic po načinu primerljivih prodaj.

Nepremičnina	Količina (m ²)	Vrednost nepremičninskih pravic, ocenjena po načinu primerljivih prodaj (EUR/m ²)	Vrednost nepremičninskih pravic, ocenjena po načinu primerljivih prodaj (EUR)
Lokal LEKARNA Trnovo 3 pod. gradbena faza	152,15	2.046	311.100
Ocenjena nabavna vrednost finalizacije lokala (brez DDV)			115.700
Skupaj 3 pod. gradbena faza + vrednost finalnih del za lokal (brez DDV)			426.800
Vrednost z upoštevanjem DDV (20%)			512.160

Specifična vrednost lokala znaša 3.366,15 EUR/m² (cena z DDV).

5.1.5 Vrednost parkirnih mest

Za oceno vrednosti parkirnih mest v kleti objekta so povzete primerljive prodaje na lokaciji »Trnovska vrata« - poslovne hiše.

Primerljiva nepremičnina	Lokacija	Leto gradnje, adaptacije	Površina v m ²	Opremljenost garažne etaže	Prodajna cena v EUR/PM
parkirno mesto 1.klet	Ljubljana-Trnovska vrata	G: 2007, trženje 2008	12,50	kot pri ocenjevanju	11.000,00

Vir: Lastna baza transakcijskih cen

Ocena vrednosti:

Nepremičnina	Količina	EM	Vrednost nepremičninskih pravic, ocenjena po načinu primerljivih prodaj (EUR/PM)	Vrednost nepremičninskih pravic, ocenjena po načinu primerljivih prodaj (EUR) - brez DDV	Vrednost nepremičninskih pravic, ocenjena po načinu primerljivih prodaj (EUR) - Z DDV
Parkirna mesta v kleti objekta Center starejših Trnovo	5	PM	11.000	55.000	66.000

5.1.6 Rekapitulacija vrednosti nepremičninskih pravic, ocenjenih po načinu primerljivih prodaj

Nepremičnina	Vrednost nepremičninskih pravic za lokal LEKARNA Trnovo, skupaj EUR (z upoštevanjem DDV)
Lokal LEKARNA Trnovo (152,15 m2 netto)	512.160
5 kletnih parkirnih mest skupaj	66.000
Vrednost nepremičninskih pravic skupaj (valuta 24.11.2008:	578.160

6. INDIKACIJA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

Pri oceni vrednosti nepremičninskih pravic je bil uporabljen način primerljivih prodaj.

Način primerljivih prodaj

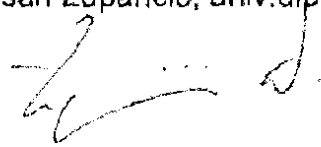
Način primerljivih prodaj temelji na podatkih na trgu nepremičnin v okolici ocenjevalne posesti. Način upošteva dejstvo, da racionalni investitor oz. kupec ni pripravljen plačati za določeno posest več, kakor znašajo stroški pridobitve drugega podobnega premoženja z enako koristnostjo. Način primerljivih prodaj je bil uporabljen za oceno prostora v 3 podgradbeni fazi, za kar je na voljo zanesljiv presek transakcijskih cen na nepremičninskem trgu. Z ozirom na specifične vgradne elemente pri finalizaciji tega namenskega prostora, se tako ocenjena vrednost nadgradi z izvedbenimi stroški gradbenih in obrtniških del ter s posrednimi stroški investitorja (graditelja) za finalizacijo prostora.

Na osnovi dejstev in analiz, ki jih vsebuje ta elaborat, je naše mnenje, da znaša **vrednost nepremičninskih pravic za ocenjevalni prostor – LEKARNA Trnovo skupaj s 5 parkirnimi mesti, na dan 24.11.2008:**

578.160,00 EUR

Znesek ima vključen DDV (20%).

POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN
dr. Dušan Zupančič, univ.dipl.inž.grad.



Ljubljana, 28.11. 2008

IZJAVA NAROČNIKA OZ. LASTNIKA

Podpisom izjave potrjujemo, da so podatki, ki smo jih predložili ob izdelavi cenitve
išnčni, popolni in verodostojni, ter da jih lahko ocenjevalec brez dodatnega
verjanja uporabi pri oceni vrednosti predmetnih nepremičnin.

ovoljujemo, da se rezultati ocenitve uporabijo v podatkovnih bazah ocenjevalca ter
govenskega inštituta za revizijo, kakor tudi, da ocenjevalec uvrsti pričujočo ocenitev
svojo referenčno listo.

raj in datum:

naročnik oziroma lastnik:

zakoniti zastopnik (podpis in žig):